

Tilstandsrapport

📍 Ålestrandveien 5, 1621 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 51, bnr. 42, fnr. 51

Areal (BRA): Enebolig 119 m², Garasje 18 m²



Befaringsdato: 25.08.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 16649-1450

Referansenummer: LX1681

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



Gyldig rapport
12.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstco A.S

Rapportansvarlig



Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig bygget i ca 1900 og er oppført i 2 etasjer. Grunnmur i granitt, yttervegger i knubb og bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med papp. Takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Veranda i tre ut fra 1 etg. Utvendige trapper i tre. Deler av 1 etg er en hybel som har dør mellom boenheter. Eiendommen er registrert som enebolig.

Boligen er ombygget og modernisert de siste 3 år. Boligen innehar en bra standard.

Selger er Kolstad Mesterbygg som har utført alle arbeider selv bortsett rørlegger og elektriker.

- Rørlegger var Selbak rør a.s med dokumentasjon.
- Elektriker var Enøk Installasjon a.s. med dokumentasjon.
- Resten er utført av Kolstad Mesterbygg a.s med god dokumentasjon på utførelse og materialer.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i trolig knubb og noe i bindingsverk. Veggkonstruksjonen er fra byggeår med kledningen er fra 2022.
Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.
Malte vinduer i tre med 2 lags glass.
Hvit ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.
Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg. Terrassemarkise.
Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med : parkett og laminat samt fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller. Det er mindre skjevheter i gulv, 1 etg : stue 8 mm, gang 3 mm, hybel 6 mm. 2 etg : gang 2 mm, stuen 5 mm, soverom 3 mm, soverom 2 mm. Ingen tiltak er nødvendig. Luke i gulv til krypkjeller bør isoleres + legges pakning mellom luke og bjelker. Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Boligen har en eldre teglsteinspipe. Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Innvendig malt trapp med teppe i trinn. Nye tepper i 2023. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg :

Badet er fra 2023 og er utført av eier som er håndtverker. Det foreligger dokumentasjon med bla bilder/beskrivelse og produkt-datablader. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Badet er innredet med innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt/ubrukt.

Bad 1 etg hybel :

Eier har dokumentasjon på utførelsen. Vegger har våtromsplater og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt.

Vaskerom :

Vaskerommet er nytt i 2023 og eier har dokumentasjon som bilder og produktblad på utførelsen. Vegger er panelt og taket er av malte gipsplater. Gulvet er flislagt og det er ca 4 mm fall mot sluk. Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Rommet er innredet med innredning med skyllekum + opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Det er ikke foretatt hulltaking da våtrommet er nytt/ubrukt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Hovedbolig : Malt profilert innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøøl og frys, barløsning, vinskap. Komfyrvakt + waterguard. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri. Hybel : Malt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøøl og frys, integrert komfyr, plate-topp. Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPELALROM

Toalettrom med innredning med servant + toalett.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra 2023.
Avløpsrør er av pvc.
Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegg.
2 stk 200 liter beredere i kjeller.
Eier opplyser at der varmekabler i hele hybel + bad og vaskerom + deler av stuen i 1 etg i hoved-del.
Kablene er ikke kontrollert av takstmann.
Boligen har 50 A hovedsikringer med automater, 2 stk el-skap. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Nytt el-opplegg og skap i 2023.
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Trolig leiregrunn. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Gammelt jernsluk i kjeller går trolig bare ut i grunn.
Grunnmur i granitt/stein.
Flat tomt som er pent opparbeidet.
Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent men eier mener de er skiftet på 1980 tallet. Dette er ikke kontrollert av takstmann.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	66	66	0
2 Etasje	53	53	0
Sum	119	119	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

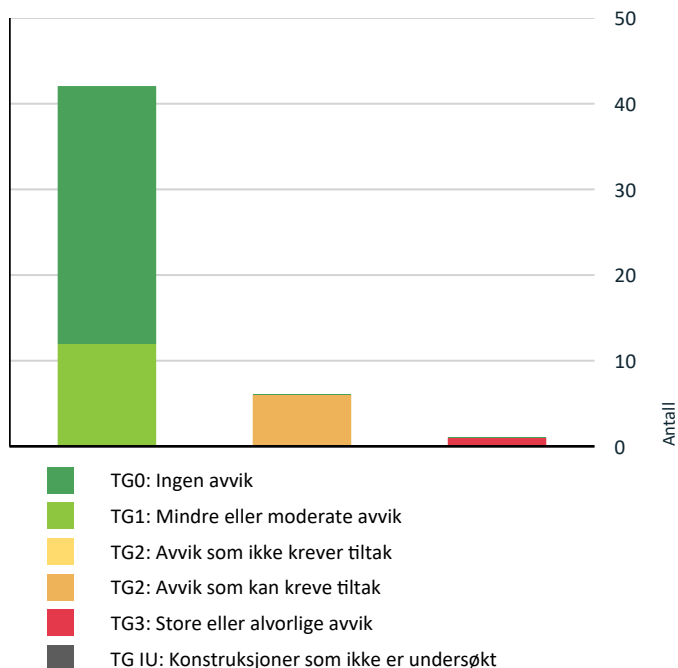
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

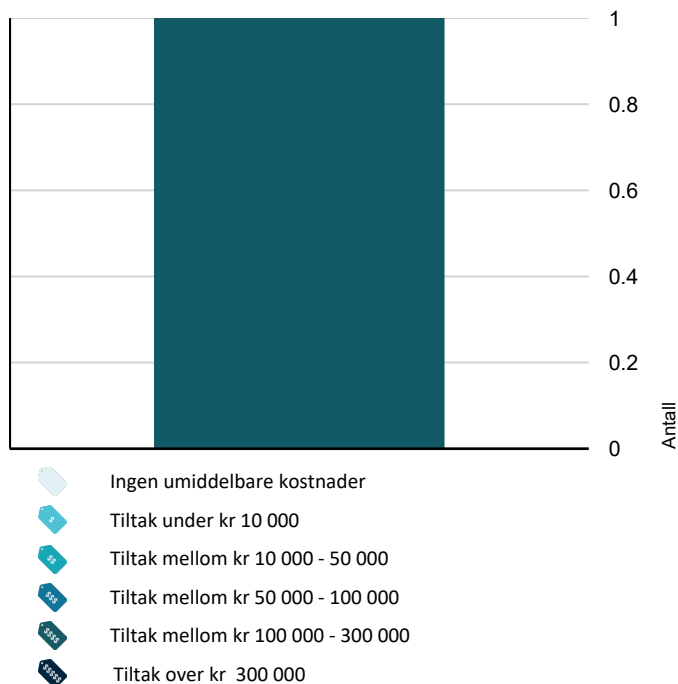
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Konstruksjoner over terreng er be

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig drencplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmann.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feiervesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves kamerainspeksjon. Det er registrert at feieluken står nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Deler av krypkjeller er for trang for kontroll. Det er noe fuktinnslag i krypkjeller/kjeller ved nedbør.

Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Kryp kjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Kryp kjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i høydeforskjell underkant vanntett terskel og til topp slukrist.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke dannelser.

Grunnmuren har noen mindre sprekker i fuger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Boligen innehar en bra standard og er nylig ombygget.

Vedlikehold

Alle innvendige og utvendige overflater er skiftet.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med papp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er oppført i trolig knubb og noe i bindingsverk.
Veggkonstruksjoner er fra byggeår men kledningen er fra 2022.
Etterisolert inne og ute.

Årstall: 2022

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Loft er etterisolert.



Viser loft.



Viser loft.



Viser loft.

Vinduer

! TG 1

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Dører

! TG 1

Hvit ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg. Terrassemarkise.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 1

Utvendige trapper i tre.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

TG 0

Gulv er belagt med : parkett og laminat samt fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller. Det er mindre skjevheter i gulv, 1 etg : stue 8 mm, gang 3 mm, hybel 6 mm. 2 etg : gang 2 mm, stuen 5 mm, soverom 3 mm, soverom 2 mm. Ingen tiltak er nødvendig. Luke i gulv til krypkjeller bør isoleres + legges pakning mellom luke og bjelker. Gulv er etterisolert.

Radon

TG 2

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har en eldre teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmann. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feiervesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves kamerainspeksjon. Det er registrert at feieluken står nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. For å fjerne avviket må det monteres ubrennbart materiale på vegg ved feieluken.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.



Viser krypkjeller.



Viser krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Deler av krypkjeller er for trang for kontroll. Det er noe fuktinnslag i krypkjeller/kjeller ved nedbør. Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Krypkjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Krypkjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon.

Innvendige trapper

! TG 1

Innvendig malt trapp med teppe i trinn. Nye tepper i 2023.

Innvendige dører

! TG 0

Hvite profilerte innvendige dører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Eier har dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke søkt kommunen om etablering av nytt bad.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 0

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 0

Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.



Viser sluk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

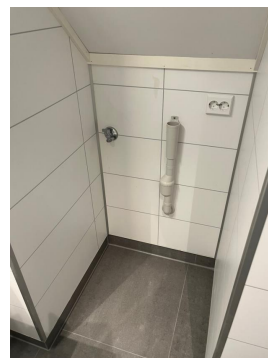
Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.



Viser bad.



Viser bad.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2023 og er utført av eier som er håndverker. Det foreligger dokumentasjon med bla bilder/beskrivelse og produkt-datablader. Det er ikke søkt kommunen om etablering av nytt bad.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 0

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.



Viser sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Badet er innredet med innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.



Viser bad.



Viser bad.



Viser bad.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt/ubrukt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er nytt i 2023 og eier har dokumentasjon som bilder og produktblad på utførelsen. Det er ikke søkt kommunen om etablering av nytt vaskerom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 0

Vegger er panelt og taket er av malte gipsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt og det er ca 4 mm fall mot sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i høydeforskjell underkant vanntett terskel og til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved ombygging av badet må det etableres riktig høydeforskjell og mer fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet er utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.



Viser sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Rommet er innredet med innredning med skyllekum + opplegg til vaskemaskin.



Viser innredning på vaskerom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Det er ikke foretatt hulltaking da våtrommet er nytt/ubrukt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

Malt profilert innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøøl og frys, barløsning. Komfyrvakt + waterguard.



Viser kjøkken i hovedbolig.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 0

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > HYBEL MED : STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

Malt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, integrert komfyr, plate-topp.



Viser kjøkken i hybel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 0

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

! TG 0

Toalettrom med innredning med servant + toalett.



Viser wc.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 0

Rør i rør opplegg er fra 2023.



Viser rør-skap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør er av pvc.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med luft-ventiler i vegger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Varmtvannstank

! TG 0

2 stk 200 liter beredere i kjeller.



Viser beredere.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Andre installasjoner

TG 0

Eier opplyser at der varmkabler i hele hybel + bad og vaskerom + deler av stuen i 1 etg i hoved-del. Kablene er ikke kontrollert av takstmann..

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

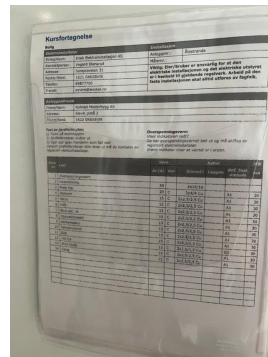
Boligen har 50 A hovedsikringer med automater, 2 stk el-skap. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Nytt el-opplegg og skap i 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



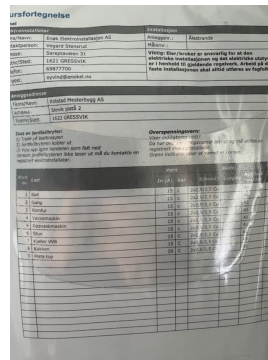
Viser el-skap.



Viser kursoversikt.



Viser el-skap.



Viser kursoversikt.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Trolig leiregrunn. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering

! TG 3

Dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Gammelt jernsluk i kjeller går trolig bare ut i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen begynner å bli gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i granitt/stein.



Viser fukt i kjeller.



Viser fukt i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noen mindre sprekker i fuger.

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid.

Terrengforhold

! TG 0

Flat tomt som er pent opparbeidet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent men eier mener de er skiftet på 1980 tallet. Dette er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Antatt

Standard

Garasjen har en enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen er skjev og har råteskader i kledning/sviller. Bygget har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Enkel garasje med gruset gulv, yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak, vippeport, innlagt strøm. Garasjen ligger rett på bakken og har skjevheter i yttervegger/konstruksjoner. Det er registrert råte i kledning og sviller. Bygget har Tg 2 og råteskader har Tg 3. Garasjen må rettes opp.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	66	66	0	Gang , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Hybel med : Stue/kjøkken , Gang 2, Bad	
2 Etasje	53	53	0	Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	119	119	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert downlights fra hybel og mot 2 etg, men bygget er registrert som enebolig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele boligen er ombygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Jon Kolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	51	42	51	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Ålestrandveien 5							
Hjemmelshaver							
Kolstad Mesterbygg AS							
Kommentar							
Konferer megler for festeopplysninger.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Ålestrandveien på Gressvik. Det er gangavstand til skoler og barnehage, båthavn, Gressvik handelsentrum samt til ferge over til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er bygget i 2 etasjer. Deler av 1 etg er innredet som hybel. Frittliggende garasje. Boligen er ombygget og restaurert inne og ute de siste årene og innehar en bra standard på materialvalg og utførelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen avvik er registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	25.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX1681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon