

Tilstandsrapport

📍 Roald Amundsens vei 125, 1658 TORP

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 613, bnr. 64, snr. 1

Areal (BRA): Del av tomannsbolig 119 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 07.06.2023

Oppdragsnr.: 20043-1543

Referansenummer: VB1777

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
07.06.2023

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.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180

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 lovliggheit (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).

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 straktiltak 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

Eiendommen består av del av tomannsbolig som er seksjoner i to seksjoner. Dette er seksjon 1 som er på 2 plan nærmest Sarpsborgveien. Huset har en bra standard. Arbeider som er utført ser fagmessig og bra ut.

Deler av huset er kledd om ca. 2018. Taktekke med renner og beslag er fra ca. 2018. Vinduer fra 2015, et par fra 2022.

Terrassedør fra 2021-22. Stort sett hele huset er nytt innvendig 2022-23. Kjøkken fra ca. 2015 og 2022-23. Nytt bad i kjeller 2022. Nytt toalettrom i 1.et. Nye overflater i alle rom. Alt nytt elektrisk i følge eier. Nytt røropplegg på det meste. All himling i u.et. er skiftet og isolert på nytt.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. isolert med mineralull. Bra utluftet.

Ny papp, sløyfer, lekter, og Decraplater 2018.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe.

Mangler stigetrinn og snøfangere, gradering 3 er pga. dette. Alt nytt 2018.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10-15 cm mineralull. Stående kledning fra ca. 2018 i bakkant og rundt den andre seksjonen. Eldre kledning i gavl sør og mot Sarpsborgveien på denne delen, ukjent alder på denne, noe dårlig lufting i nedkant her.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass.

Terrassedør med tolags isolerglass fra 2021-22.

Vinduer med trelags isolerglass fra 2018, et par fra 2022. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på ca. 22 m2 mot Sarpsborgveien.

Rekkverk med stående sprett.

Treplattung og tretrapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle overflater på vegger og tak er malt i år. Nye laminatgulver. All himling i u.et. er skiftet og isolert på nytt.

Etasjeskille i tre, betong i u.et. Noen mindre skjevheter. Litt knirk enkelte steder.

Elementpipe. Denne er ikke i bruk. Feieluke i u.et.

U.et. på hele huset. Mye av vegger i u.et. er foret inn 2022 etter en forsikringsskade. Jeg oppdaget ingen unormal fukt her under befaringen. Mye av murvegger er synlige. Det er ikke boret sa innføring er gjort nylig.

Ny tretrapp til kjelleren, rekkverk på begge sider.

Selvlaget tretrapp til loft, denne mangler rekkverk.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad u.et. Nytt 2023. Det er fagfolk som har gjort dette. Eier har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj og innredning med vask. Sluk i gulv med synlig membran. Gulv i dusj er senket. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Ikke boret da det er helt nytt.

Vaskerom u.et. fra ca. 2015. Nymalte mur og trevegger, malt tak. Sockelfliser. Fliser på gulv. Skillekum. Opplegg til vaskemaskin og wc. Sluk i gulv med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i kasse, tilluft i dør. Ikke mulig å bore. Nymalte mur og trevegger, malt tak. Sockelfliser.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malte vegger og tak, laminat på gulv, malt tak. Ny Epoq innredning ca. 2015, nye fronter, kum, heltre benkeplater og hvitevarer. Integrert stekeovn, induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Ny ventilator med mekanisk avtrekk ut i vegg.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.et. Tapet, malte plater og sockelfliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Veggklosset med intern avrenning og innredning med vask. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Varmekabler.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran i bod kjelleren og på vaskerom til utekran. Noe kobberrør. Fordelingsstokker i bod. Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter i bod kjeller og fra sluk. Varmtvannstank på ca. 200 liter i bod kjeller fra ca. 2015.

Ingen ventilasjon nå. Bør settes inn etter behov.

Downlights.
Varmepumpe fra 2022.
Varmefolie i hall u.et. og gang 1.et.
Varmekabler på toalettrom 1.et. samt bad, vaskerom og tre soverom i u.et. følge eier.

El.skapet står i gangen 1.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier er fagmann, foreligger dokumentasjon. Alt er nytt i følge eier.

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, huset virker stabilt.
Sannsynligvis original drenering.
Lettklinkermur.

Kommunal vann og kloakk. Rør ut er sannsynligvis fra ca. 1981.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Del av tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	63	63	0
U. Etasje	56	47	9
Sum	119	110	9

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

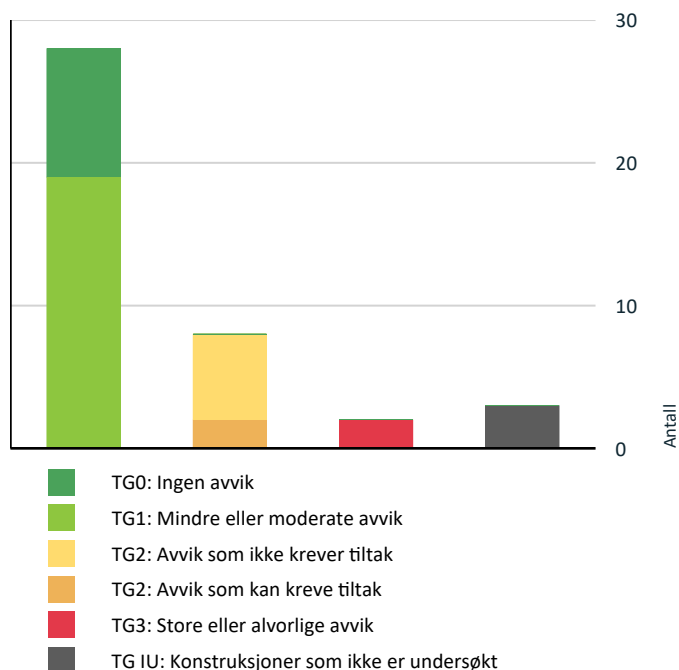
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

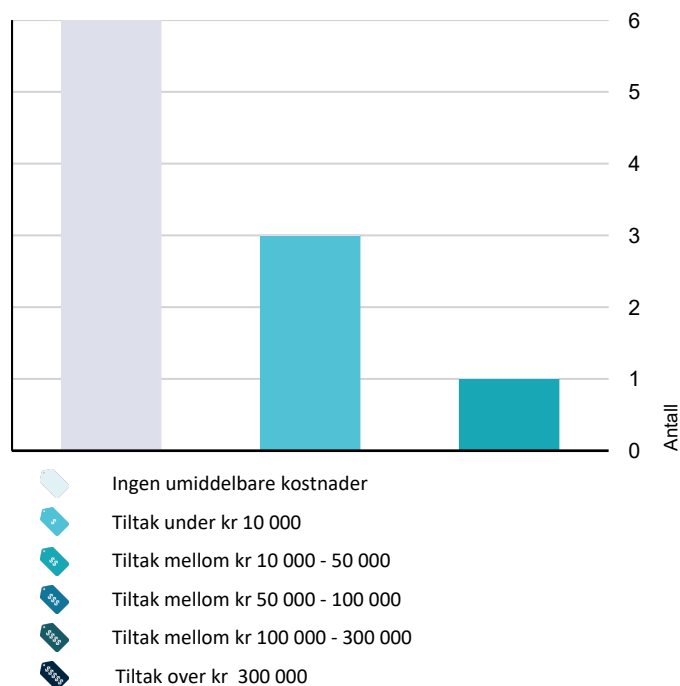
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er bare det som hører til denne seksjonen som er sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav da taket ble lagt om.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Noe dårlig lufting i underkant kledning på vegger som ikke er kledd om (inngangsside og gavl på denne delen).



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter. Litt knirk enkelte steder.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av del av tomannsbolig som er seksjoner i to seksjoner. Dette er seksjon 1 som er på 2 plan nærmest Sarpsborgveien. Huset har en bra standard. Arbeider som er utført ser fagmessig og bra ut.

Vedlikehold

Deler av huset er kledd om ca. 2018. Taktekke med renner og beslag er fra ca. 2018. Vinduer fra 2015, et par fra 2022. Terrassedør fra 2021-22. Stort sett hele huset er nytt innvendig 2022-23. Kjøkken fra ca. 2015 og 2022-23. Nytt bad i kjeller 2022. Nytt toalettrom i 1.et. Nye overflater i alle rom. Alt nytt elektrisk i følge eier. Nytt røropplegg på det meste. All himling i u.et. er skiftet og isolert på nytt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Ny papp, sløyfer, lekter, og Decraplater 2018.

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Mangler stigetrinn og snøfangere, gradering 3 er pga. dette. Alt nytt 2018.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav da taket ble lagt om.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Montere snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10-15 cm mineralull. Stående kledning fra ca. 2018 i bakkant og rundt den andre seksjonen. Eldre kledning i gavl sør og mot Sarpsborgveien på denne delen, ukjent alder på denne, noe dårlig lufting i nedkant her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe dårlig lufting i underkant kledning på vegger som ikke er kledd om (inngangsside og gavl på denne delen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hold øye med.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltak. Bord undertak. isolert med mineralull. Bra utluftet.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med trelags isolerglass fra 2018, et par fra 2022. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

! TG 1

Malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedør med tolags isolerglass fra 2021-22.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse på ca. 22 m2 mot Sarpsborgveien. Rekkverk med stående sprett.

Utvendige trapper

! TG 1

Treplassing og tretrapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett.

INNENDIG

Overflater

! TG 0

Alle overflater på vegger og tak er malt i år. Nye laminatgulver. All himling i u.et. er skiftet og isolert på nytt.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre, betong i u.et. Noen mindre skjevheter. Litt knirk enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter. Litt knirk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe. Denne er ikke i bruk. Feieluke i u.et.

Rom Under Terreng

TG 1

U.et. på hele huset. Mye av vegger i u.et. er foret inn 2022 etter en forsikringsskade. Jeg oppdaget ingen unormal fukt her under befaringen. Mye av murvegger er synlige. Det er ikke boret så innføring er gjort nylig.

Innvendige trapper

TG 0

Ny tretrapp til kjelleren, rekkverk på begge sider.

Innvendige trapper - 2

TG 3

Selvlaget tretrapp til loft, denne mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Nytt 2023. Det er fagfolk som har gjort dette. Eier har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj og innredning med vask. Sluk i gulv med synlig membran. Gulv i dusj er senket. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Ikke boret da det er helt nytt.

Overflater vegger og himling

TG 0

Fliser på vegger, malt tak.

Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulv. Gulv i dusj er senket. Bra fall på gulv. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Sluk i gulv med synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Dusj og innredning med vask.

Ventilasjon

TG 0

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Ikke boret da det er helt nytt.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra ca. 2015. Nymalte mur og trevegger, malt tak. Sökkelfliser. Fliser på gulv. Skyllekum. Opplegg til vaskemaskin og wc. Sluk i gulv med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i kasse, tilluft i dør. Ikke mulig å bore.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Nymalte mur og trevegger, malt tak. Sockelfliser.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk i gulv med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Skyllekum. Opplegg til vaskemaskin og wc.

Ventilasjon

! TG 1

El.vifte i kasse, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Malte vegger og tak, laminat på gulv, malt tak. Ny Epoq innredning ca 2015, nye fronter, kum, heltre benkeplater og hvitevarer. Integrert stekeovn, induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Ny ventilator med mekanisk avtrekk ut i vegg.

Avtrekk

! TG 0

Ny ventilator med mekanisk avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Tapet, malte plater og sokkelfliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Veggklosset med intern avrenning og innredning med vask. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran i bod kjelleren og på vaskerom til utekran. Noe kobberrør. Fordelingsstokker i bod.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter i bod kjeller og fra sluk.

Ventilasjon

! TG 2

Ingen ventilasjon nå. Bør settes inn etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette inn etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank på ca. 200 liter i bod kjeller fra ca. 2015.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

! TG 1

Downlights.
Varmepumpe fra 2022.
Varmefolie i hall u.et. og gang 1.et.
Varmekabler på toalettrom 1.et. samt bad, vaskerom og tre soverom i u.et. følge 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.

El.skapet står i gangen 1.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier er fagmann, foreligger dokumentasjon. Alt er nytt i følge eier.

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, huset virker stabilt.

Drenering

! TG 2

Sannsynligvis original drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Lettklinkermur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunal vann og kloakk. Rør ut er sannsynligvis fra ca. 1981.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

! TG IU

Jeg har ikke ingen kunnskap om at det er nedgravd oljetank ute.

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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	63	63	0	Gang , Hall , Kjøkken , Toalettrom , Stue	
U. Etasje	56	47	9	Hall , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2
Sum	119	110	9		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	René Ileby Gundrosen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	613	64		1	621.5 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Roald Amundsens vei 125

Hjemmelshaver

Gundrosen René Ileby

Eierandel

107 / 173

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker. Bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Fine turområder. Sarpsborgveien nedenfor huset trafikkert, noe støy fra denne.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset innkjøring og gårdsplass og nedkant terrasse. Noe plen, buksar og hekk. Parkering i gårdsplass eller på veien utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	31.05.2023		Gjennomgått	7	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 insiden 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/VB1777>

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