

Tilstandsrapport

📍 Smedens gård 1, 1605 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 201, bnr. 127

Areal (BRA): Tomannsbolig 228 m²



Befaringsdato: 20.09.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20247-1506

Referansenummer: UO3514

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport
21.09.2023

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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

boligconsult.no@gmail.com

900 34 021

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 • tilleggsgbygg 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 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 ligger i et skrånende terreng, og det er kort vei til Fredrikstad sentrum, samt skog og mark.
Boligen er opprinnelig fra 1976 og er senere tilbygget i antatt 1986-87 (eiers opplysning).
Utvendig er de fleste bygningsdelene fra byggeår, eller ved oppføring av tilbygg. Det er imidlertid byttet noen vinduer de senere årene.
Det er store terrasseplattinger på oversiden av boligen, samt et takoverbygg og jacuzzi.
Innvendig har boligen behov for oppgraderinger av flere overflater, og badene har en eldre årgang.
Det er en leilighet i underetasjen, som eier opplyser er byggeanmeldt og godkjent. Leiligheten er en egen seksjon.
Utvendig er tomten skrånende, og det er behov for noe oppgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med pappshingel.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Ytterveggene har stående kledning.
Antatt stedevervskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt, men har ikke montert musesikring.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som valmtak.
Det er luke til loftet og luftespalter i gesimsene.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Eier opplyser at de fleste vinduene er av nyere dato, men at noe er gamle.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med store glassfelt.
Heveskyvedørene har en eldre årgang.
Det er oppført store terrasser som er utført i trekonstruksjon.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Det er montert flere leegger, og et takoverbygg på den ene plattingen.
Det er montert en jacuzzi på terrassen.
Denne er ikke funksjonstestet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.
Det gjenstår noe arbeider på enkelte innvendige overflater.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue og kjøkken i hovedetasjen og i leilighetens stue/kjøkken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn med kleberstein i stuen.
Eiers opplysning.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalt karm.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, og er derfor ikke funksjonstestet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad lite

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er malte fliser på gulvet og malt tapet på veggene.

Det er montert dusjkobinett, bederomsinnredning og gulvklosett.

Rommet har naturlig avtrekk.

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

Bad leilighet.

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er fliser på gulvet hvor noen har sprekker.

Veggene har malt panel og mur.

Det er montert badekar, liten baderomsinnredning, uttak for vaskemaskin og gulvklosett.

Rommet har elstyrt avtrekk.

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i veggen.

Bad stort

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er malte fliser på gulvet og malt tapet på veggene.

Det er montert gulvklosett, to baderomsinnredninger og dusjkabinett.

Rommet har elstyrt avtrekk.

Det er montert garderobeskap.

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke observert fukt i veggen.

KJØKKEN

Innredningen har glatte skapfronter, og heltre benkeplate.

Innredningen har integrert:

platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøleskap, dampovn og oppvaskmaskin.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Det er åpen planløsning til stuen og kjøkkenøy med induksjonstopp.

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.

Det er åpen planløsning til stuen.

Rørshette (eiers opplysning) over induksjonsovn med avtrekk ut.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Rommet er under renovering, og er derfor ikke inspisert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Boligen mangler veggventiler i flere bruksrom.

Varmtvannstankene er plassert i den ene boden, og er på 200 og 300 liter.

Hovedbolig.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.

Leilighet.

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 9 kurser.

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.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold.

Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TGIU

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.

I front av boligen er det forblending på muren.

Tomtens terreng er skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

Det er asfaltert gårdsplass og innkjøring, samt noe med singel.

Det er ikke mulig å sjekke terrenget på oversiden av boligen, da det meste er tildekket av terrasser.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er i hht alder.

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	105	97	8
Hovedetasje	123	123	0
Sum	228	220	8

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

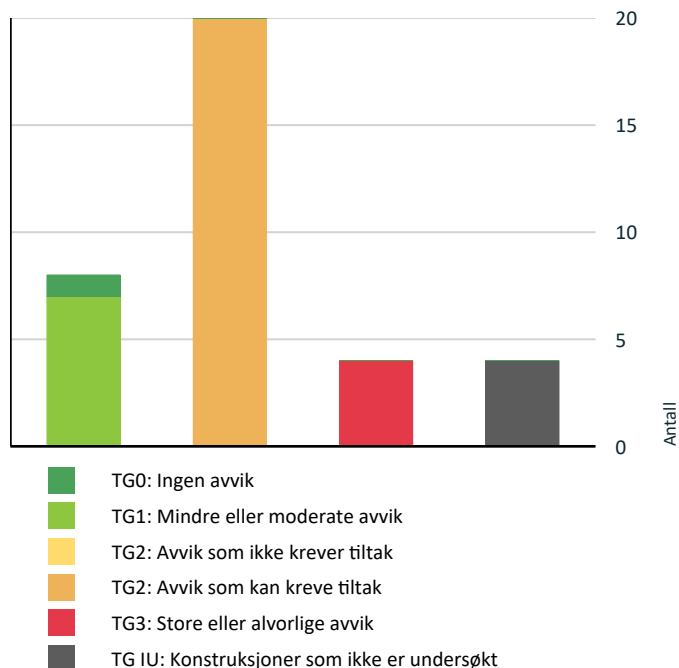
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Eier opplyser at boligen er registrert tom en tomannsbolig.

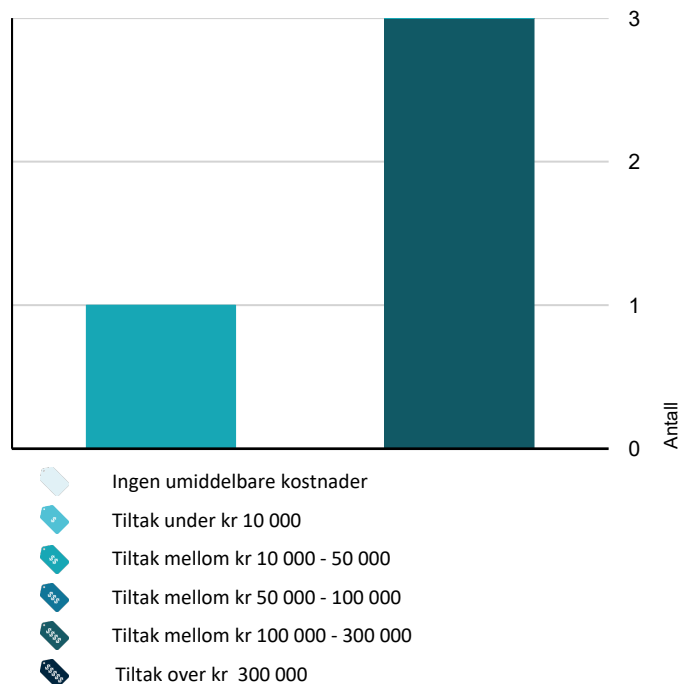
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad leilighet. > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad stort > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad lite > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom (rommet er uinnredet). > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Pappen har ingen synlige skader, men noe slitte overflater og mose.

Det er fuktmerker på undertaket ved pipen. Eier opplyser at dette er fra en gammel vannlekkasje.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledningen ligger tett inntil terrassebordene.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Det anbefales å foretas radonmålinger.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har noe bruksslitasje.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader på enkelte skapdører.

! [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederene står i rom uten sluk, og har ei heller avrenning til rom med sluk.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Hovedbolig.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.

Leilighet.

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 9 luser.

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.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Topplisten på drengsplaten er løs, og dekker ikke over drengsplaten.

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekke vertikalt mellom eksisterende grunnmur og tilbygg, samt manler noe puss ved siden av et lite vindu.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av asfalten er sprukket opp, og noe ujevnt terreng.



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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1976

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

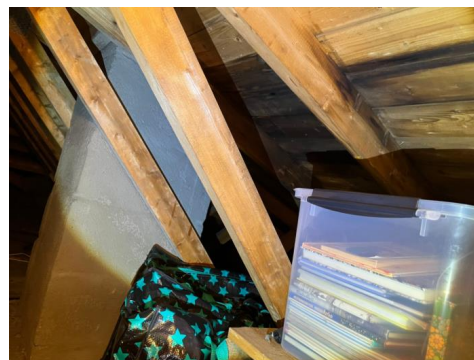
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bygget har også behov for noen oppgraderinger som er nevnt i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Eier opplyser at boligens tilbygg er antatt fra ca 1986.
------	---------	--



Tretak på bod på terrassen.



Fuktmerker på undertaket ved pipen.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Pappen har ingen synlige skader, men noe slitte overflater og mose. Det er fuktmerker på undertaket ved pipen. Eier opplyser at dette er fra en gammel vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

! TG 2

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

! TG 2



Tilstandsrapport

Ytterveggene har stående kledning.
Antatt stedevervkonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt, men har ikke montert musesikring.



Terrasebord ligge tett inntil kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Deler av kledningen ligger tett inntil terrassebordene.
- Musebånd bør monteres.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som valmtak.
Det er luke til loftet og luftespalter i gesimsene.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

Vinduer

! TG 2

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Eier opplyser at de fleste av vinduene er av nyere dato, men noen er av eldre dato.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det gjenstår utvendig belistning rundt enkelte vinduer.

Dører

! TG 2

Malt ytterdør med store glassfelt.
Heveskyvedørene har en eldre årgang.
Eier opplyser at det er nytt glass i den ene skyvedøren.



Tilstandsrapport



Eldre heveskyvedør.



Hoved ytterdør med store glassflater.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

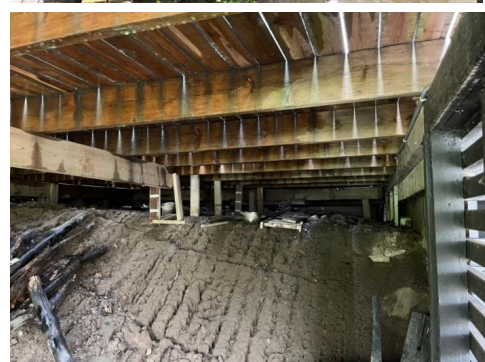
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er oppført store terrasser som er utført i trekonstruksjon.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Det er montert flere levegger, og et takoverbygg på den ene plattingen.



Det er ikke tilfredsstillende understøtte på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Deler av rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde.

Deler av terrassen har ikke tilfredsstillende understøtte. Dette bør utbedres.

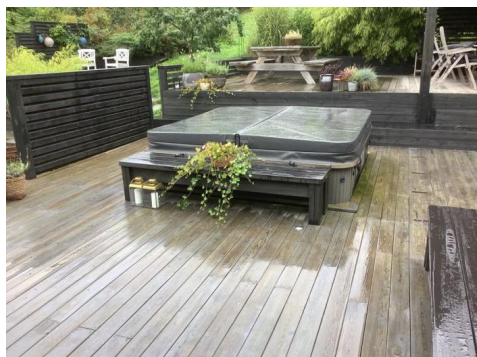
Andre utvendige forhold

TG IU

Det er montert en jacuzzi på terrassen.

Denne er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

! TG 2

Det er noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.
Det gjenstår noe arbeider på enkelte innvendige overflater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflatebehandling bør påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Målt i stue og kjøkken i hovedetasjen og i leilighetens stue/kjøkken.

Radon

! TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å foretas radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Det er montert vedovn med kleberstein i stuen. Eiers opplysning. Innerrøret i pipen er ikke inspisert.



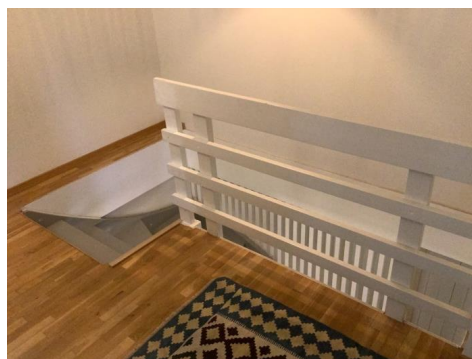
Årstall: 1976

Kilde: Eier

Innvendige trapper

! TG 3

Malt innvendig trapp med åpne trinn.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

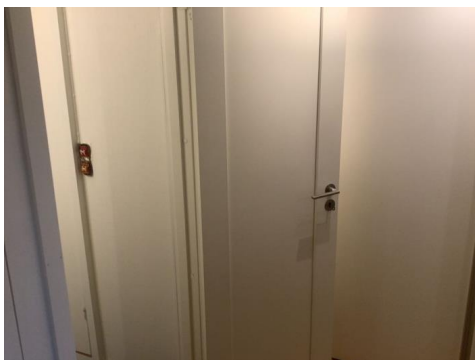
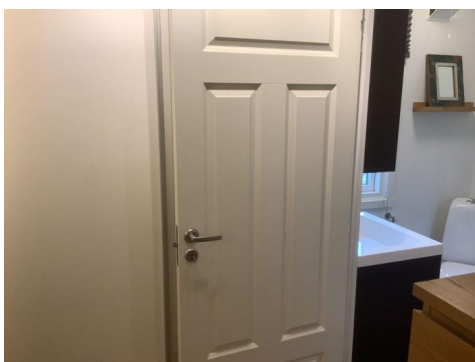
Innvendige dører

TG 2

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmar.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

TG 1U

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, og er derfor ikke funksjonstestet.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET.

Generell

TG 3

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

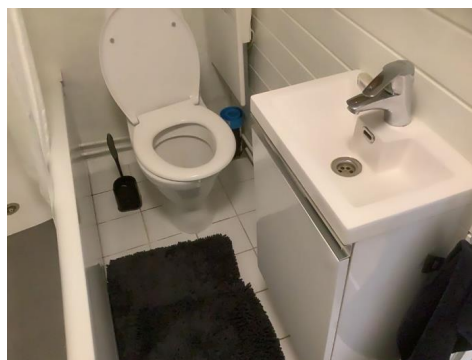
Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er fliser på gulvet hvor noen har sprekker.

Veggene har malt panel og mur.

Det er montert badekar, liten baderomsinnredning, uttak for vaskemaskin og gulvklosett.

Rommet har elstyrt avtrekk.



Tilstandsrapport



Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i vegg.



HOVEDETASJE > BAD START

Generell

TG 3

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er malte fliser på gulvet og malt tapet på veggene.

Det er montert gulvklosett, to baderomsinnredninger og dusjkabinett.

Rommet har elstyrt avtrekk.

Det er montert garderobeskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke observert fukt i vegg.

HOVEDETASJE > BAD LITE

Generell

TG 3

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet er gammelt, og derfor anbefales det å renovere badet.

Det er malte fliser på gulvet og malt tapet på veggene.

Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvklosett.

Rommet har naturlig avtrekk.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredningen har glatte skapfronter (i høytrykkslaminet i følge eier), og heltre benkeplate.

Innredningen har integrert:

platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøleskap, dampovn og oppvaskmaskin.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Det er åpen planløsning til stuen og kjøkkenøy med induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Rørshette (eiers opplysning) over induksjonsovn med avtrekk ut.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.

Det er åpen planløsning til stuen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader på enkelte skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Avtrekk

! TG 2

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.



Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM (ROMMET ER UINNREDET).

Overflater og konstruksjon

! TG IU

Rommet er under renovering, og er derfor ikke inspisert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

! TG 2

Boligen mangler veggventiler i flere bruksrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstankene er plassert i den ene boden, og er på 200 og 300 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Berederne står i rom uten sluk, og har ei heller avrenning til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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.

Hovedbolig.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.

Leilighet.

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 9 lusur.

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.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2010 Eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

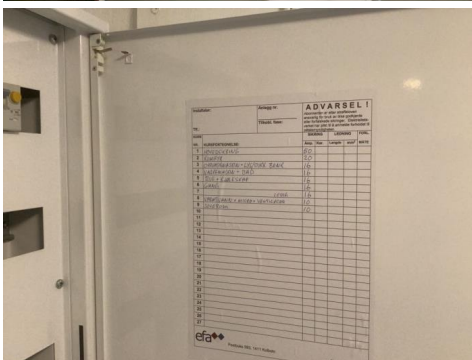
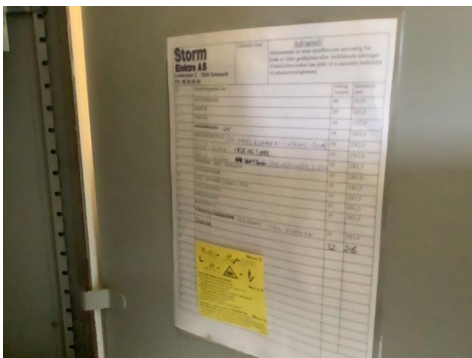
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja



Leilighet.



Leilighet.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold.
Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TGIU

Drenering

TG 2

Tilstandsrapport

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Topplisten på drensplaten er løs, og dekker ikke over drensplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelen bør utbedres.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.

I front av boligen er det forblending på muren.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk vertikalt mellom eksisterende grunnmur og tilbygg, samt manler noe puss ved siden av et lite vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengforhold

! TG 2

Tomtens terreng er skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

Det er asfaltert gårdsplass og innkjøring, samt noe med singel.

Det er ikke mulig å sjekke terrenget på oversiden av boligen, da det meste er tildekket av terrasser.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av asfalten er sprukket opp, og noe ujevnt terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er i hht alder.

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	105	97	8	Gang , Hall , Soverom , Bad leilighet., Soverom 2, Stue/kjøkken , Vindfang	Bod , Bod
Hovedetasje	123	123	0	Soverom , Soverom 2, Bad lite, Bad stort , Stue/kjøkken , Toalettrom (rommet er uinnredet).	
Sum	228	220	8		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Eier opplyser at boligen er registrert tom en tomannsbolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført mindre tømrerarbeider i hht eiers opplysning.

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
20.9.2023	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	201	127		0	835.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedens gård 1

Hjemmelshaver

Blekken Gaute, Bråthen Nina Bøhaugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole, barnehage samt skog og mark.
Det er ca 3-4 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe gruset gårdsplass, samt asfalt og hage med plen og beplantning.
Tomten er skrånende.
På oversiden av boligen er terrenget for det meste dekket av terrasseplattinger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 425 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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/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/UO3514>

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