

Tilstandsrapport

📍 Vikerveien 85, 1622 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 55, bnr. 65

Markedsverdi

3 400 000

Areal (BRA): Enebolig 135 m²



Befaringsdato: 08.08.2023

Rapportdato: 14.08.2023

Oppdragsnr.: 20043-1613

Referansenummer: DY2063

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
14.08.2023

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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 enebolig på et plan med kjeller under det meste av huset. Huset har en normal standard. Terrasse på to sider på ca. 48 m², denne er i noe varierende stand. Tre vegger er etterisolert og kledd om ca. 2006 av tidligere eier, nå værende eiere har bygd på huset mot nord med gang og bad ca. 2014 så her er kledning fra ca. 2014. Det meste av vinduer er fra ca. 2005 til 2017, et eldre i stuen men det følger med et nytt vindu som står i kjelleren. Kjeller under hele huset, her er det endel spor etter borebiller samt fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe borebiller på loft. Kjøkken fra ca. 2018. Bad fra ca. 2014. Nytt el.skap med innhold ca. 2014-15.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak. Under/påliggere til undertak. Sagflis til isolasjon. Isolert tilbygg på vanlig måte i følge. Noe spor etter borebiller på eldre del.

Sutakplater og papp til undertak. Betongtakstein, noe fargeforskjell da det er da det er noe forskjell på alder på deler av taket.

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe.

Byggemåte skal være dobbel teglstein. Tre vegger er foret ut og isolert med 5 cm mineralull samt kledd med liggende kledning ca. 2006 i følge tidligere eier. Østvegg og sørvegg på ene soverommet er også isolert på innsiden ifølge tidligere eier. Byggemåte på tilbygg er bindingsverk som etter byggemåte skal være isolert med mineralull på vanlig måte. Litt flassing noen steder. Kledningen er ikke helt pent/rett spikret over alt.

Stort sett vinduer med to eller trelags isolerglass fra ca. 2005 til 2017. Et eldre i stuen men det er et nytt vindu i kjelleren som er tenkt her som følger med.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedør med el.lås og sidefelt, tolags isolerglass, sannsynligvis fra 2005, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på ca. 48 m². Rekkverk med stående sprett, dette flasser endel. Noe råde i levegg.

Treplattung og tretrapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett. Noe flassing. Noe skjevheter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt MDF panel, malt panel, tapet/malt tapet på vegger. Laminat og Pergo vinyl klikk på gulver. Malt MDF panel og malt panel i taker. Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter. Etasjeskille i tre. Noe skjevheter i gulver.

Teglsteinspipe. Feieluke i kjeller. Vedovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Kjeller under eldre del. Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Mye spor etter borebiller. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk.

Krypkjeller under tilbygg, denne så bra ut under befaringen.

Bratt tretrapp til loft, ingen rekkverk. Gradering 3 er pga manglende rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad 2014. Eier har noe dokumentasjon og han er rørlegger. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv brettet opp på vegger, malte plater i tak. Dusjkabinett, veggklosset i egen kasse med avrenning, innredning med dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med belegg brettet ned under klemring. Greit fall på gulv. Downlights. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt 2018. Malte vegger, Pergo vinyl klikkgulv, malt panel i tak. Svart Kvik innredning. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator med kullfilter. Laminat benkeplater, noe småskader i denne ved kummen. Blir satt inn vannstopper i benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast. Mye av rør er litt midlertidig lagt opp, det er mulig eier gjør om dette før salg. Avløpsrør inne i plast, noe soyl i kjellergulv. Varmtvannstank på ca. 100 liter i kjeller. Det er mulig eier setter inn en større varmtvannstank før salg.

Varmepumpe fra 2015.

El.skapet står i hallen. Nytt innhold + inntak ca. 2014-15 i følge eier. Eiere har dokumentasjon på hva som er gjort i deres eiertid. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. El.anlegget er ikke sjekket utover dette. Fagmann må eventuelt sjekke el.anlegget bedre.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på fjell og jord/leire. Huset virker stabilt. Eldre drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Granittmur eldre del, noe løse sprukne fuger. Ringmur av lettklinkerblokker på tilbygg.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut. Stoppekran ved inntak og på jordet mot sør, kommer plast vannrør inn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	81	81	0
Kjeller	54	0	54
Sum	135	81	54

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

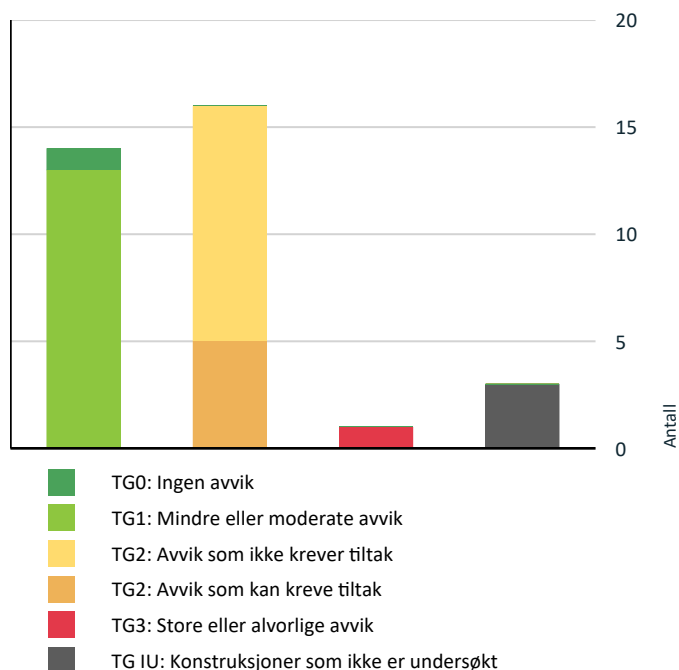
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

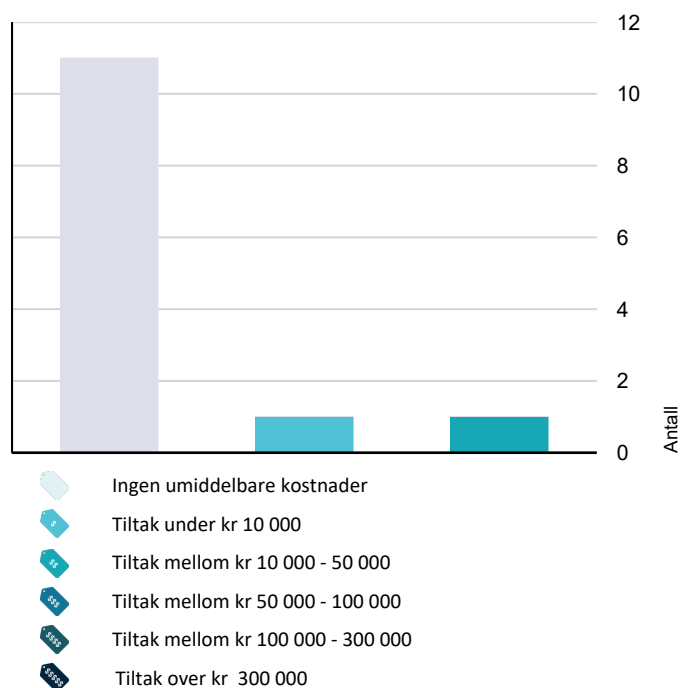
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører
Det er påvist andre avvik:
Terrassedør trenger behandling.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik:
Rekkverk flasser endel. Noe råte i levegg.

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist andre avvik:
Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Mye spor etter borebiller.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:
noe løse sprukne fuger.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Litt flassing noen steder. Kledningen er ikke helt pent/rett spikret over alt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe spor etter borebiller på eldre del.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe flassing. Noe skjevheter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mye av rør er litt midlertidig lagt opp, det er mulig eier gjør om dette før salg.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjelder eldre rør.



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 avløpsledninger.

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av enebolig på et plan med kjeller under det meste av huset. Huset har en normal standard. Terrasse på tosider på ca. 48 m², denne er i noe varierende stand.

Vedlikehold

Tre vegger er etterisolert og kledd om ca. 2006 av tidligere eier, nå værende eiere har bygd på huset mot nord med gang og bad ca. 2014 så her er kledning fra ca. 2014. Det meste av vinduer er fra ca. 2005 til 2017, et eldre i stuen men det følger med et nytt vindu som står i kjelleren. Kjeller under hele huset, her er det endel spor etter borebiller samt fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe borebiller på loft. Kjøkken fra ca. 2018. Bad fra ca. 2014. Nytt el.skap med innhold ca. 2014-15.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Bygd på
2014	Tilbygg	Bygd på gang og bad ca. 2014.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Sutakplater og papp til undertak. Betongtakstein, noe fargeforskjell da det er da det er noe forskjell på alder på deler av taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Byggemåte skal være dobbel teglstein. Tre vegger er foret ut og isolert med 5 cm mineralull samt kledd med liggende kledning ca. 2006 i følge tidligere eier. Østvegg og sørvegg på ene soverommet er også isolert på innsiden ifølge tidligere eier. Byggemåte på tilbygg er bindingsverk som etter byggemåte skal være isolert med mineralull på vanlig måte. Litt flassing noen steder. Kledningen er ikke helt pent/rett spikret over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt flassing noen steder. Kledningen er ikke helt pent/rett spikret over alt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet tak. Under/påliggere til undertak. Sagflis til isolasjon. Isolert tilbygg på vanlig måte. Noe spor etter borebiller på eldre del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe spor etter borebiller på eldre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høre med skadedyrfirma om det er grunn for sprøyting.

Vinduer

TG 1

Stort sett vinduer med to eller trelags isolerglass fra ca. 2005 til 2017. Et eldre i stuen men det er et nytt vindu i kjelleren som er tenkt her som følger med. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

TG 2

Malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedør med el.lås og sidefelt, tolags isolerglass, sannsynligvis fra 2005, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør trenger behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandle terrassedør.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 48 m2. Rekkverk med stående sprett, dette flasser endel. Noe råte i levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk flasser endel. Noe råte i levegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skrape/behandle/bytte etter behov.

Utvendige trapper

TG 2

Treplating og tretrapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett. Noe flassing. Noe skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe flassing. Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skrape/behandle/rette opp.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Malt MDF panel, malt panel, tapet/malt tapet på vegger. Laminat og Pergo vinyl klikk på gulver. Malt MDF panel og malt panel i taker. Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre. Noe skjevheter i gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver.

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

Teglsteinspipe. Feieluke i kjeller. Vedovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller under eldre del. Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Mye spor etter borebiller. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Mye spor etter borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør kontakte skadedyrfirma for å sprøyte så kan det sprøytes på loft samtidig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 1

Krypkjeller under tilbygg, denne så bra ut under befaringen.

Innvendige trapper

TG 3

Bratt tretrapp til loft, ingen rekkverk. Gradering 3 er pga manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad 2014. Eier har noe dokumentasjon og han er rørlegger. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv brettet opp på vegger, malte plater i tak. Dusjkabinett, veggklosset i egen kasse med avrenning, innredning med dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med belegg brettet ned under klemring. Greit fall på gulv. Downlights. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore her.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtromsplater på vegger, malte plater i tak.

Overflater Gulv

! TG 1

Belegg på gulv. Greit fall på gulv. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk under kabinettet med belegg brettet ned under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Dusjkabinett, veggklosset i egen kasse med avrenning, innredning med dobbel vask og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

El.vifte i vegg, 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

Nytt 2018. Malte vegger, Pergo vinyl klikkgulv, malt panel i tak. Svart Kvik innredning. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator med kullfilter. Laminat benkeplater, noe småskader i denne ved kummen. Blir satt inn vannstopper i benk.

Avtrekk

! TG 1

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør inne i plast. Mye av rør er litt midlertidig lagt opp, det er mulig eier gjør om dette før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye av rør er litt midlertidig lagt opp, det er mulig eier gjør om dette før salg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør inne i plast, noe soyl i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG IU

Varmtvannstank på ca. 100 liter i kjeller. Det er mulig eier setter inn en større varmtvannstank før salg.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe fra 2015.

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 forenklede 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 hallen. Nytt innhold + inntak ca. 2014-15 i følge eier. Eiere har dokumentasjon på hva som er gjort i deres eiertid. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. El.anlegget er ikke sjekket utover dette. Fagmann må eventuelt sjekke el.anlegget bedre.

- 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
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?

Ukjent

Branntekniske forhold

TG 0

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. 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

Huset står sannsynligvis på fjell og jord/leire. Huset virker stabilt.

Drenering

TG 2

Eldre drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Granittmur eldre del, noe løse sprukne fuger. Ringmur av lettklinkerblokker på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- noe løse sprukne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut.
Stoppekran ved inntak og på jordet mot sør, kommer plast vannrør inn.

Vurdering av avvik:

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

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 fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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 byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	81	81	0	Gang , Hall , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	54	0	54		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	135	81	54		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Ove Rene Tindlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	55	65		0	700 m ²	Sist salg.	Eiet

Adresse

Vikerveien 85

Hjemmelshaver

Skofterud Jeanette, Tindlund Ove Rene

Kommentar

Tomten er sannsynligvis ikke målt. I følge sist salg var tomten oppgitt til å være på 700 m². Jeg vet ikke om dette er riktig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med noe spredt bebyggelse. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Forholdsvis kort vei til skole, barnehage og butikk. Kort vei til vannet med fine bademuligheter. Fine turområder. Bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass/parkeringsplass. Tomten er opparbeidet med hekk, plen, busker, trær, buksar, frukttrær og bærbusker.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 210 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	08.08.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.11.2011		Gjennomgått	13	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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DY2063>

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