

Tilstandsrapport

📍 Moreneveien 24, 1605 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1318

Markedsverdi

6 300 000

Areal (BRA): Enebolig 175 m²



Befaringsdato: 09.02.2023

Rapportdato: 23.02.2023

Oppdragsnr.: 20043-1413

Referansenummer: EH8527

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



Gyldig rapport
23.02.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med u.et. på deler av huset, og tre uthus. Garasje i u.et. Huset har en normal standard. Overbygd skiferlagt terrasse på ca. 20 m2.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Isolert med noe glassvatt. Bord undertak. Det har vært en lekkasje ved pipen og et sted i stue fra før taktekke ble byttet. Noen mindre skjevheter i taket.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Nytt fra bordtaket og opp 2006 i følge tidligere eier.

Renner og nedløp i stål fra 2009. Helbeslag på pipe fra 2006. En eldre luftehett. Snøfangere inngangsside. Mangler stigeinngang.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, liggende kledning oppe i gavler. Alt er kledd om 2005-06 bortsett fra rundt terrasse i følge tidligere eier (kledning fra 2016 på tilbygg). Huset er malt 2020.

For det meste vinduer med to og trelags isolerglass fra 2011 og 2016. Endel er tråkke å lukke, må gjøres noe med lukkemekanismen. 3 originale doble vinduer i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Malt inngangsdør med blyglass i sidefelt, denne har noen småskader. Dobbel terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2007. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner 2019. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Overbygd skiferlagt terrasse på ca. 20 m2. Smijernsrekkeverk. Noe sprukne fuger eldre del, par småskader i skiferen.

Tre uthus. Det er ikke foretatt tilstandsrapport på disse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte panelplater, tapet og malte vegger. Laminat, parkett og bordgulver. Malte plater og malte taker. Etasjeskille i tre og betong. Litt knirk enkelte steder.

Teglsteinspipe, denne er tildekket på kjøkkenet, dette er ikke lov, alle sider på teglsteinpiper/brannmurer, skal være synlige. Feieluke på fyrrommet. Eldre vedovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Oppdaget ingen unormal fukt i rom u.et. under befaringen.

Krypkjeller under deler av huset, kommer noe fukt inn langs fjellet som går ned i steinfylling. Litt råte i ytterhjørne nordvest i svill, må holdes øye med (anbefaler at det gjøres noen med dette når det eventuelt skal kles om ute). Litt saltutslag i bakkant garasje, blitt bedre etter tilbygget i følge eier.

Malt tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

Innerdører i tre. Tre nye kompakt dører til soverommene og bad.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.et. Nytt 2022, det er fagfolk som har gjort dette. Eiere har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, veggklosset og innredning med vask. Plasts luk i gulv med synlig membran. Gulv i dusj er senket noe. Bra lokalt fall i dusjen, noe fall på gulv ellers. Bra kant ut ved dør. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Ikke boret da badet er fra 2022 med dokumentasjon.

Bad/vaskerom u.et. Pusset opp ca. 2009 av tidligere eier som har gjort det meste selv. Det er ikke fagmessig utført. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser og malte murvegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Badekar, wc og benk med skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon i vegg, noe tilluft i dør. Sluk i gulv, ingen synlig membran. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Forholdsvis rett gulv, ingen kant ut ved dør. Ikke mulig å bore her. Badet er ikke fagmessig utført og det er ikke bygd som fullverdig våtrom så det får gradering 3. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Norema innredning fra 2007 i følge tidligere eier, denne har et par småskader. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap. Stål ventilator går ut i yttervegg. Fliser mellom over og underskaper på den ene veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Lite fordelerskap bak innredning bad 1.et. med avrenning. Ny stoppekran ute, inne og vannmåler 2020.

Avløpsrør inne i plast, noe original i soyl.

Varmtvannstank på 280 liter som gir forbruksvann og til radiator fra 2020. Står i bod, ingen sluk her.

Originale radiatorer.

El.skapet står i hallen u.et. Nytt innhold 2007, er også gjort noe mer etter dette. 50 amp hovedsikring, 12 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Samsvarserklæring fra 22/10-2018 og eier har sluttkontroll/samsvarserklæring fra 21.3.2022.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Ukjent angående drenering. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Betong og mur/sementblokker. Lettklinkermur på tilbygg.

Kommunal vann og kloakk. Nye rør fra huset og ut 2020 i følge eiere.

Innebygd oljetank på antatt 1200 liter i garasjen, denne må saneres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	6 350 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	107	107	0
Underetasje	68	21	47
Sum	175	128	47

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

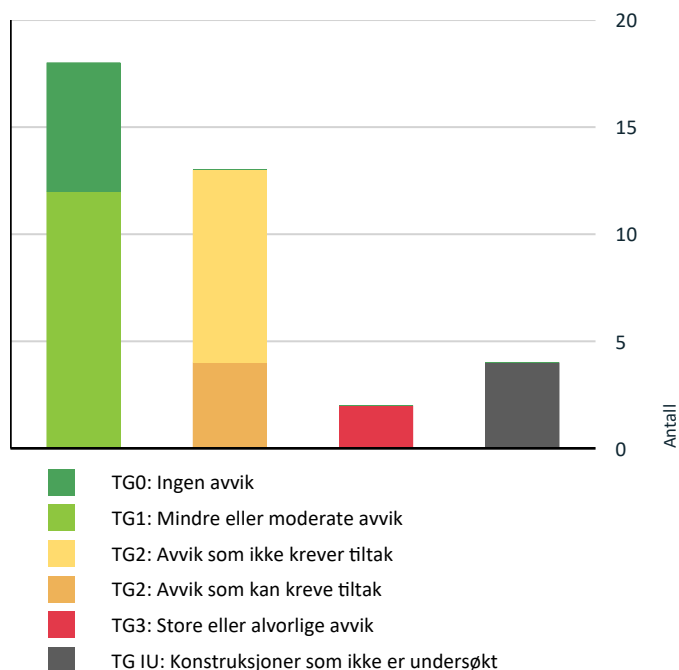
Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

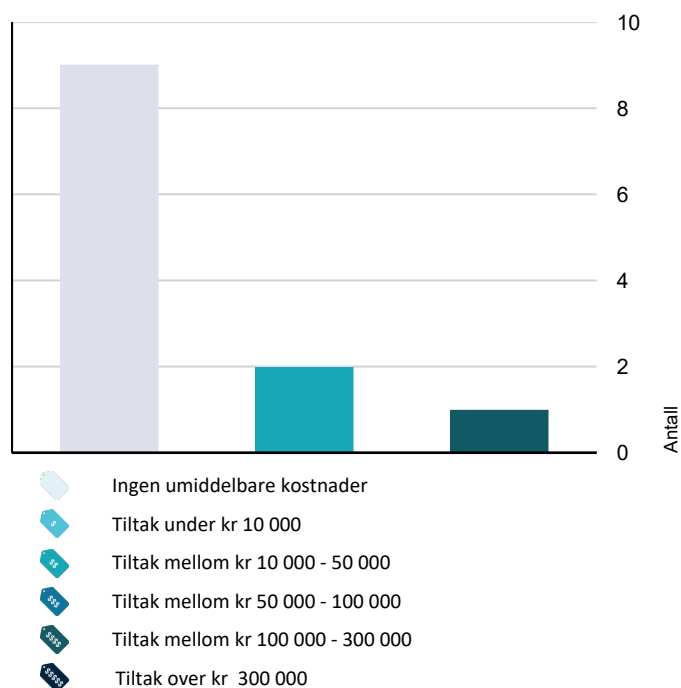
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

En eldre luftehatt. Mangler stigetrinn på taket.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Lukkemekanisme på endel vinduer må ordnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen småskader i inngangsdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Noe sprukne fuger eldre del, par småskader i skiferen.

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på radiatorer.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter i taket.



! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Litt knirk enkelte steder.



! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Gjelder på kjøkkenet.



! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Litt råte i ytterhjørne nordvest i svill.

Litt saltutslag i bakkant garasje, blitt bedre etter tilbygget i følge eier.

Kommer noe fukt inn langs fjellet som går ned i steinfylling.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningen har et par småskader.



! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gjelder eldre rør.



! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjelder eldre rør.



! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1961

Standard

Eiendommen består av enebolig med u.et. på deler av huset, og tre uthus. Garasje i u.et. Huset har en normal standard. Overbygd skiferlagt terrasse på ca. 20 m².

Vedlikehold

Ny kledning utvendig 2005-06 bortsett fra rundt ved terrasse. Nytt taktekke og beslag på pipe 2006, nye renner og nedløp ca. 2009 i følge tidligere eier. Det meste av vinduer er fra 2007 (disse må ordnes lukkemekanisme på), 2011 og 2016, tre originale doble. Kjøkken fra ca. 2007. Bad 1.et. er nytt 2022. Bad/vaskerom er pusset opp ca. 2009, dette er ikke fagmessig gjort.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Soverom mot sør.
------	---------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Nytt fra bordtaket og opp 2006 i følge tidligere eier.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål fra 2009. Helbeslag på pipe fra 2006. En eldre luftehatt. Snøfangere inngangsside. Mangler stige-trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En eldre luftehatt. Mangler stige-trinn på taket.

Tiltak

- Andre tiltak:

Montere stige-trinn.

Veggkonstruksjon

TG 1

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, liggende kledning oppe i gavler. Alt er kledd om 2005-06 bortsett fra rundt terrasse i følge tidligere eier (kledning fra 2016 på tilbygg). Huset er malt 2020.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak. Isolert med noe glassvatt. Bord undertak. Det har vært en lekkasje ved pipen og et sted i stue fra før taktekke ble byttet. Noen mindre skjevheter i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter i taket.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer

TG 2

For det meste vinduer med to og trelags isolerglass fra 2011 og 2016. Endel er tråkke å lukke, må gjøres noe med lukkemekanismen. 3 originale doble vinduer i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lukkemekanisme på endel vinduer må ordnes.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ordne lukkemekanisme på endel vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Malt inngangsdør med blyglass i sidefelt, denne har noen småskader. Dobbel terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2007. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner 2019. 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:

Noen småskader i inngangsdør.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygd skiferlagt terrasse på ca. 20 m². Smijernsrekkverk. Noe sprukne fuger eldre del, par småskader i skiferen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprukne fuger eldre del, par småskader i skiferen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ordne fuger/skifer etter behov.

Andre utvendige forhold

TG IU

Tre uthus. Det er ikke foretatt tilstandsrapport på disse.



Uthus på ca. 11, 5 m².



Uthus på ca.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Malte panelplater, tapet og malte vegger. Laminat, parkett og bordgulver. Malte plater og malte taker.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre og betong. Litt knirk enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt knirk enkelte steder.

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe, denne er tildekket på kjøkkenet, dette er ikke lov, alle sider på teglsteinpipe/brannmur, skal være synlige. Feieluke på fyrrommet. Eldre vedovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Gjelder på kjøkkenet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig visst feier mener dette.

Rom Under Terreng

TG 1

Oppdaget ingen unormal fukt i rom u.et. under befaringen.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under deler av huset, kommer noe fukt inn langs fjellet som går ned i steinfylling. Litt råte i ytterhjørne nordvest i svill, må holdes øye med (anbefaler at det gjøres noen med dette når det eventuelt skal kles om ute). Litt saltutslag i bakkant garasje, blitt bedre etter tilbygget i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt råte i ytterhjørne nordvest i svill.

Litt saltutslag i bakkant garasje, blitt bedre etter tilbygget i følge eier.

Kommer noe fukt inn langs fjellet som går ned i steinfylling.

Tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes øye med.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Malt tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

Innvendige dører

TG 1

Innerdører i tre. Tre nye kompakt dører til soverommene og bad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Pusset opp ca. 2009 av tidligere eier som har gjort det meste selv. Det er ikke fagmessig utført. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser og malte murvegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Badekar, wc og benk med skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon i vegg, noe tilluft i dør. Sluk i gulv, ingen synlig membran. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Forholdsvis rett gulv, ingen kant ut ved dør. Ikke mulig å bore her. Badet er ikke fagmessig utført og det er ikke bygd som fullverdig våtrom så det får gradering 3. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt 2022, det er fagfolk som har gjort dette. Eiene har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, veggklosset og innredning med vask. Plastsluk i gulv med synlig membran. Gulv i dusj er senket noe. Bra lokalt fall i dusjen, noe fall på gulv ellers. Bra kant ut ved dør. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Ikke boret da badet er fra 2022 med dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 0

Fliser på vegger, malt tak.

Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulv. Gulv i dusj er senket noe. Bra lokalt fall i dusjen, noe fall på gulv ellers. Bra kant ut ved dør. Nye varmekabler i følge eier.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk i gulv med synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Dusj, veggklosset og innredning med vask.

Ventilasjon

TG 0

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Ikke boret da badet er fra 2022 med dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Norema innredning fra 2007 i følge tidligere eier, denne har et par småskader. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap. Stål ventilator går ut i yttervegg. Fliser mellom over og underskaper på den ene veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har et par småskader.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Stål ventilator går ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Lite fordelerskap bak innredning bad 1.et. med avrenning. Ny stoppekran ute, inne og vannmåler 2020.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør inne i plast, noe original i soyl.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Originale radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på radiatorer.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 280 liter som gir forbruksvann og til radiator fra 2020. Står i bod, ingen sluk her.

Elektrisk anlegg

TG 1

El.skapet står i hallen u.et. Nytt innhold 2007, er også gjort noe mer etter dette. 50 amp hovedsikring, 12 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Samsvarserklæring fra 22/10-2018 og eier har sluttkontroll/samsvarserklæring fra 21.3.2022.

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

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

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

8. 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

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

Ja

10. 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?

Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Drenering

! TG IU

Ukjent. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Betong og mur/sementblokker. Lettklinkermur på tilbygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Kommunal vann og kloakk. Nye rør fra huset og ut 2020 i følge eiere.

Oljetank

! TG 3

Innebygd oljetank på antatt 1200 liter i garasjen, denne må saneres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Oljetank må påregne saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

175 m²/128 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 4 Soverom, Hall, Bad/vaskerom, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

6 350 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsv verdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 434	30.10.2013	Kr. 1 765	Kr. 40 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fridtjof Nansens vei 7 ,1605 FREDRIKSTAD 104 m² 1959 3 sov	01-06-2022	4 950 000	5 600 000	0	5 600 000	53 846
2	Traraveien 30 ,1605 FREDRIKSTAD 161 m² 1905 4 sov	22-05-2022	6 300 000	6 900 000	0	6 900 000	42 857
3	Myratoppen 1 ,1613 FREDRIKSTAD 139 m² 2001 3 sov	08-11-2022	5 700 000	5 910 000	0	5 910 000	42 518
4	Fagerliveien 81A ,1605 FREDRIKSTAD 149 m² 1985 4 sov	09-08-2021	5 900 000	6 000 000	0	6 000 000	40 268
5	Bjørndalsveien 14 ,1605 FREDRIKSTAD 146 m² 1918 3 sov	14-10-2021	5 600 000	5 800 000	0	5 800 000	39 726

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. Kommer frem i salgsoppgave.

Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr.

0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

4 800 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr.

3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.

3 300 000

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.

2 300 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet

Kr.

+

700 000

Beregnet tomteverdi

Kr.

3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr.

6 300 000

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	107	107	0	Gang , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Underetasje	68	21	47	Gang , Hall , Bad/vaskerom	Bod/fyrrom, Bod 2, Bod 3, Garasje
Sum	175	128	47		

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Brita Rapp og Eivind Ehrlenbruch Aandahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	208	1	1318	0	749 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Moreneveien 24					30.10.2023		
Hjemmelshaver							
Rapp Brita, Aandahl Eivind Ehrlenbruch							
Kommentar							
Det er beregnet engangsløft på festeavgift fra 30.10.2023. Dette vil sannsynligvis bli rundt kr 14 000 - 15000.- pr. år.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde helt opp til Fredrikstad marka. Fine turområder. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole og butikk. Bussforbindelse i nærheten til Fredrikstad sentrum. Ca. 15 min gange til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset parkeringsplass utenfor gjerde mot veien. Steinlagt gårdsplass. Mur mot veien med tregjerde oppe på, muren heller endel utover. Noe nettinggjerde. Plen (mye mose i deler av denne), busker, trær og bed. Skiferlagt uteplass med treplattning ved siden av på baksiden.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	09.02.2023	Sjekket	Innhentet	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH8527>

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