

Tilstandsrapport

📍 Arne Svendsens gate 5, 1610 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 79

Markedsverdi

4 850 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 126 m², Uthus 24 m²



Befaringsdato: 03.08.2023

Rapportdato: 11.08.2023

Oppdragsnr.: 20043-1607

Referansenummer: FJ4142

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
11.08.2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av tomannsbolig på to plan og et frittliggende uthus. Eier er fagmann og har gjort det meste selv. Han jobber daglig som tømrer med tilsvarende prosjekter. Arbeider som er gjort ser fagmessig og bra ut. Eier kjøpte eiendommen 2009 og har holdt på fra denne tiden og fremover til nå.

Delvis ny takkonstruksjon, nytt taktekke med renner og beslag ca. 2010. Vegger er etterisolert både ute og inne samt kledd om. Vinduer fra ca. 2012 til 2018. Bygd på gang og nye treplattinger ved inngang. Gulver i 1.et. er delvis forsterket og etterisolert. Så å si alt inne er nytt/pusset opp fra 2009 og fremover.

Hele krypkjelleren er ikke sjekket pga. manglende tilgang. Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken.

Tomannsbolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. 7" spenner oppe på originalt tak isolert med tilsvarende mineralull. 2" lufting og bordtak. Taket er også etterisolert innvendig med 7 cm mineralull. Alt dette er opplysninger fra eier. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og teglstein fra ca. 2010. Bølgeblikkplater over inngang.

Renner og nedløp i stål. 1 luftehatt. Ikke stigetrinn på taket da pipen ikke er i bruk. Kransebeslag på piper, har vært noe lekkasje på pipen mot vest, må holdes nøye med. Eier har foretatt enkle grep.

Byggemåte er stående plank 1.et. bindingsverk 2.et. Etterisolert med 5 cm mineralull ute og 3 til 5 cm innvendig i følge eier. Stående trekledning fra ca. 2012 til 2018. 2.et. på huset er malt i år, 1.et. 2019 i følge eier. Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken, må holdes godt øye med. Burde være et beslag i bunn.

Eldre malte inngangsdør i bakkant, den ut mot veien er fra 2012 i følge eier. Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 2012 til 2018. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Treplattung ved inngang på ca. 12 m². Treplattung og betongtrapp ved inngang bakkant. Granitt trapp mot veien, jernrekkverk.

Lydhimling i 1.et. i følge eier. Lydbøyler mot trappegang i 1.et. i følge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Panel og malte vegger. Belegg, laminat og bordgulver. Malte taker. Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

To teglsteinspiper, disse er ikke i bruk. Det ene har ikke feieluker, den andre har en på loft og en i 1.et. Piper trenger endel utbedring før eventuelt bruk, dette må eventuelt gjøres i samråd med feier.

Liten krypkjeller under ene soverommet. Så greit ut der byggeår tatt i betraktning. Ikke tilgang til krypkjelleren ellers. Gulvet er etterisolert med ca 30 cm mineralull i følge eier.

Tretrapp til 2.et. Rekkverk på ene siden. Teppe i trinn. Trappen oppfyller ikke alle krav til dagens trapper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad i 1.et. 2018. Badet er beregnet brukt med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Panel på vegger, malt tak. Fliser på gulv. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Det er ikke boret da det er lukket system og det er tykk vegg.

Nytt bad i 2.et. 2013. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Lagt opp til vaskemaskin, men denne står i en del som ikke er bygd med membran. Sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket da det er for trangt å få ut kabinettet. Litt fall på gulv. Varmekabler. Noe bom/løse fliser på oppbygd del ved vaskemaskin, dette bør gjøres om så det også blir membran her. El.vifte i tak, kondenser noe rundt denne om vinteren. Mangler tilluft i dør. Ingen grunn for boring her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.et. Nytt 2018. Panel på vegger, bordgulv og malt tak. Epoq innredning. Eik benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøøl/fryseskap følger med. Ventilator går ut i yttervegg. Åpent mot stue.

Kjøkken 2.et. Nytt 2013. Malte vegger, malt skråtak, laminat på gulv. Hvit JKE innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn er ikke i orden (sikring går) og kjøøl/fryseskap. Oppvaskmaskin. Ventilator går ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast (rør i rør). Vannskap med avrenning på bad 1.et. og et på bad 2.et. med avrenning. Stoppekran ute i gata og ved inntak bad 1.et. og i krypkjeller bad 1.et. Vannmåler ved inntak.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og stakeluke i krypkjeller.

Varmtvannstank på ca. 120 liter på bad 1.et. fra ca. 2018. En på ca. 120 liter på bad 2.et, denne er ikke sikret ved lekkasje.

Varmekabler i gang, bad 1.et. samt bad og stue/kjøkken 2.et, varmemefolie i 1.et. ellers i følge eier.

Et el.skap står på ene soverommet i 1.et. 40 amp hovedsikring, 12 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Lagt to rør ut i følge eier.

Et el.skap. 40 amp hovedsikring, 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på bolig mappa si.

6 kg brannslukningsapparat fra 2013 og 2019. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står på fjell.

Ingen drenering.

Granittmur. Noe løse/manglende fuger.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut. Etter det en kan i krypkjeller går det plast vannledning ut og soyl avløpsrør.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	4 850 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	74	74	0
2. Etasje	52	52	0
Sum	126	126	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	24	0	24
Sum	24	0	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bjar Arkitekter AS har sendt inn en søknad på vegne av eier til Fredrikstad kommune om tilbakeføring av slik huset var før og tilbygg av gang 1.et.

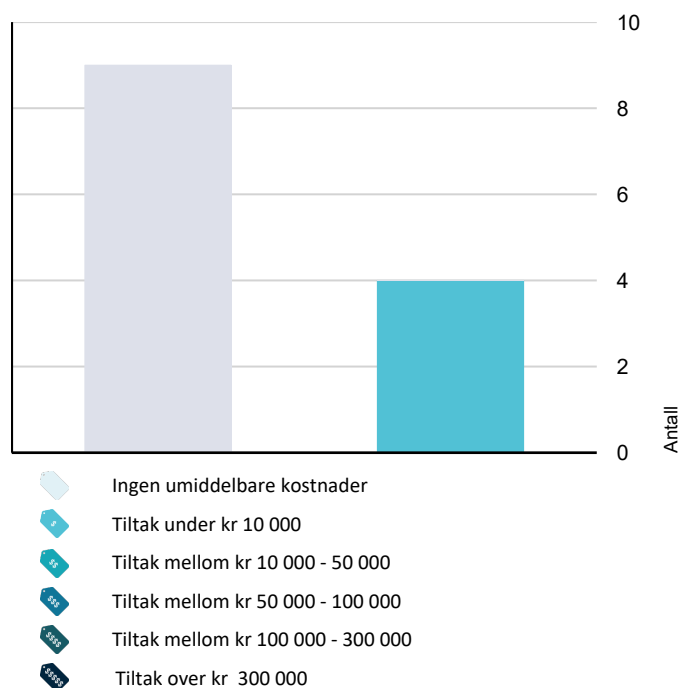
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Noe bom/løse fliser på oppbygd del ved vaskemaskin.
- ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist andre avvik:
Kondens rundt ventil til tider.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Stekeovn er ikke i orden (sikring går).
Kostnadsestimat: Under 10 000
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Har vært noe lekkasjer på ene siden av pipen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Panel er ikke et anbefalt produkt på badevegger.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membran der vaskemaskin står.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe løse/manglende fuger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av tomannsbolig på to plan og et frittliggende uthus. Eier er fagmann og har gjort det meste selv. Han jobber daglig som tømrer med tilsvarende prosjekter. Arbeider som er gjort ser fagmessig og bra ut. Eier kjøpte eiendommen 2009 og har holdt på fra denne tiden og fremover til nå.

Vedlikehold

Delvis ny takkonstruksjon, nytt taktekk med renner og beslag ca. 2010. Vegger er etterisolert både ute og inne samt kledd om. Vinduer fra ca. 2012 til 2018. Bygd på gang og nye treplattinger ved inngang. Gulver i 1.et. er delvis forsterket og etterisolert. Så å si alt inne er nytt/pusset opp fra 2009 og fremover. Hele krypkjelleren er ikke sjekket pga. manglende tilgang. Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og teglstein fra ca. 2010. Bølgeblikkplater over inngang.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp i stål. 1 luftehatt. Ikke stigetrinn på taket da pipen ikke er i bruk.

Kransebeslag på piper, har vært noe lekkasje på pipen mot vest, må holdes øye med. Eier har foretatt enkle grep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Har vært noe lekkasjer på ene siden av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes øye med.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Byggemåte er stående plank 1.et. bindingsverk 2.et. Etterisolert med 5 cm mineralull ute og 3 til 5 cm innvendig i følge eier. Stående trekledning fra ca. 2012 til 2018. 2.et. på huset er malt i år, 1.et. 2019 i følge eier. Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken, må holdes godt øye med. Burde være et beslag i bunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledning i gavl nordvest går for nærme bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes godt øye med.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak. 7" spenner oppe på originalt tak isolert med tilsvarende mineralull. 2" lufting og bordtak. Taket er også etterisolert innvendig med 7 cm mineralull. Alt dette er opplysninger fra eier. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 2012 til 2018. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

! TG 1

Eldre malte inngangsdør i bakkant, den ut mot veien er fra 2012 i følge eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Treplattung ved inngang på ca. 12 m2.

Utvendige trapper

! TG 1

Treplattung og betongtrapp ved inngang bakkant. Granitt trapp mot veien, jernrekkverk.

Andre utvendige forhold

! TG 1

Lydhimling i 1.et. i følge eier. Lydbøyer mot trappegang i 1.et. i følge eier.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 1

Panel og malte vegger. Belegg, laminat og bordgulver. Malte taker.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

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 IU

To teglsteinspiper, disse er ikke i bruk. Det ene har ikke feieluker, den andre har en på loft og en i 1.et. Piper trenger endel utbedring før eventuelt bruk, dette må eventuelt gjøres i samråd med feier.

Krypkjeller

! TG 2

Liten krypkjeller under ene soverommet. Så greit ut der byggeår tatt i betraktning. Ikke tilgang til krypkjelleren ellers. Gulvet er etterisolert med ca 30 cm mineralull i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

! TG 1

Tretrapp til 2.et. Rekkverk på ene siden. Teppe i trinn. Trappen oppfyller ikke alle krav til dagens trapper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad i 1.et. 2018. Badet er beregnet brukt med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Panel på vegger, malt tak. Fliser på gulv. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Det er ikke boret da det er lukket system og det er tykk vegg.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Panel på vegger, malt tak. Badet er beregnet brukt med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ikke et anbefalt produkt på badevegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk under kabinettet med synlig membran. Eier har dokumentasjon i form av kvittering.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 2

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det er ikke boret da det er lukket system og det er tykk vegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad i 2.et. 2013. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Lagt opp til vaskemaskin, men denne står i en del som ikke er bygd med membran. Sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket da det er for trangt å få ut kabinettet. Litt fall på gulv. Varmekabler. Noe bom/løse fliser på oppbygd del ved vaskemaskin, dette bør gjøres om så det også blir membran her. El.vifte i tak, kondenser noe rundt denne om vinteren. Mangler tilluft i dør. Ingen grunn for boring her.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og gulv, malt tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Noe bom/løse fliser på oppbygd del ved vaskemaskin (her er det ikke membran). Litt fall på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bom/løse fliser på oppbygd del ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres om der vaskemaskin står.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket da det er for trangt å få ut kabinettet.

Det er ikke membran der vaskemaskin står, her bør det gjøres om.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membran der vaskemaskin står.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør gjøres om så det blir membran ved vaskemaskin. Dette er priset under gulv.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Lagt opp til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

El.vifte i tak, kondenser noe rundt denne om vinteren. Mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Kondens rundt ventil til tider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Holde øye med kondens og eventuelt utføre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Ingen grunn for boring her.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Nytt 2018. Panel på vegger, bordgulv og malt tak. Epoq innredning. Eik benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap følger med. Ventilator går ut i yttervegg. Åpent mot stue.

Avtrekk

TG 1

Ventilator går ut i yttervegg.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Nytt 2013. Malte vegger, malt skråtak, laminat på gulv. Hvit JKE innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn er ikke i orden (sikring går) og kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin. Ventilator går ut i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stekeovn er ikke i orden (sikring går).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne/bytte stekeovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Ventilator går ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør inne i plast (rør i rør). Vannskap med avrenning på bad 1.et. og et på bad 2.et. med avrenning. Stoppekran ute i gata og ved inntak bad 1.et. og i krypkjeller bad 1.et. Vannmåler ved inntak.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og stakeluke i krypkjeller.

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstank på ca. 120 liter på bad 1.et. fra ca. 2018. En på ca. 120 liter på bad 2.et, denne er ikke sikret ved lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Gjelder den i 2.et.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

! TG 1

Varmekabler i gang, bad 1.et. samt bad og stue/kjøkken 2.et, varmemåler i 1.et. ellers i følge eier.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Et el.skap står på ene soverommet i 1.et. 40 amp hovedsikring, 12 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Lagt to rør ut i følge eier.

Et el.skap. 40 amp hovedsikring, 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på bolig mappa si.

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2013 og 2019. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står på fjell.

Drenering

! TG IU

Ingen drenering.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Granittmur. Noe løse/manglende fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe løse/manglende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut. Etter det en kan i krypkjeller går det plast vannledning ut og soyl avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Betong og jordgolv. Stående kledning, endel råte i denne. Vegger er nymalt i år. Pulttak med pappshingel fra 2018. Renner og nedløp i stål. 3 labankdører. Bodplass.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

126 m²/126 m²

Tomannsbolig: 3 Gang, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Stuer, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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 4 850 000

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

4 850 000

Fradrag for festet tomt

-

20 000

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

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

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Th.C.Henriksens gate 9 ,1610 FREDRIKSTAD 101 m ² 1900 3 sov	01-09-2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	44 554
2 Liaveien 33 ,1614 FREDRIKSTAD 113 m ² 1954 4 sov		4 990 000	0	0	0	44 159
3 Knipleveien 17 ,1605 FREDRIKSTAD 60 m ² 1950 2 sov	26-09-2022	2 490 000	2 400 000	0	2 400 000	40 000
4 Th.Thomassens vei 4B ,1613 FREDRIKSTAD 100 m ² 1972 2 sov		3 800 000	0	0	0	38 000
5 Trosvikgata 12 ,1610 FREDRIKSTAD 77 m ² 1844 2 sov	21-12-2022	3 150 000	2 900 000	0	2 900 000	37 662
6 Habekkveien 10B ,1621 GRESSVIK 139 m ² 1952 4 sov		4 490 000	0	0	0	32 302
7 Glommens gate 7 ,1610 FREDRIKSTAD 108 m ² 1907 3 sov	31-10-2021	3 490 000	3 350 000	0	3 350 000	31 019
8 Borggata 26 ,1608 FREDRIKSTAD 132 m ² 1886 3 sov	08-09-2022	3 700 000	3 730 000	0	3 730 000	28 258

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 060 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 850 000
--	------------	------------------

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	74	74	0	Gang mot veien, Gang bak, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2	
2. Etasje	52	52	0	Gang/oppgang, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom	
Sum	126	126	0		

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bjar Arkitekter AS har sendt inn en søknad på vegne av eier til Fredrikstad kommune om tilbakeføring av slik huset var før og tilbygg av gang 1.et.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	24	0	24		Bodplass
Sum	24	0	24		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Caspar Hillestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	300	79		0	180.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Arne Svendsens gate 5

Hjemmelshaver

Hillestad Caspar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til alle nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Parkering på veien utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Søknad fra Bjar Arkitekter AS	27.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	03.08.2023		Gjennomgått	4	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 symptom 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/FJ4142>

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