

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Parkveien 44 , 1621 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

Gnr. 48, Bnr. 417

Areal (BRA): Enebolig 167 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 31.10.2022

Rapportdato: 07.11.2022

Oppdragsnr: 19389-1106

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksring AS

Gyldig rapport
07.11.2022

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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Terje Frost
Uavhengig Takstmann
07.11.2022 | GAMLE FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering

Thorsøveien 49
906 14 077

Rapportansvarlig

Terje Frost
Uavhengig Takstmann
a1eiendomstaksering@gmail.com
906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig, oppført i mur- og noe tre-konstruksjon over 1,5 etasjer samt innredet sokkeletasje og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget i 1962, normalt vedlikeholdsutskifting og modernisering etter byggeår. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med tegltakstein for hovedtaket og asfaltapp/shingelpapp på garasje bygget inn til boligen. Grunnmur i betong/blokker, yttervegger i blokkekonstruksjon/ytongblokker.

Enkle overflater, utstyr og innredninger fra vedlikeholdoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er totalrenovert i 2016 og kjøkken er byttet i 2014. Wc rom i 2 etg og vaskerom i sokkeletasjen fra byggeår.

Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskifting og oppussing. Vaskerom i kjeller må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte eldre bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Garasjen i enkel trekonstruksjon, bindingsverk med trekledning. Pulttak med rupanel, tekket med asfaltshingel, taket har råteskader, og omlegging av undertak og tekking må påregnes. Støpte heller på gulv inne i garasjen, motorstyrt alu-leddport fra ca 2009. Montert enkel innerdør som sideadkomst til garasjen.

Oppgradering/vedlikeholdskostnader må påregnes generelt.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Undertak av rupanel, antar med asfaltapp fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.

Veggene har mur/blokke-konstruksjon samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader samt noe liggende trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Etterisolert med matter ca 2014.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003 og 09 samt i hovedsak fra 2016/17.

Eldre trevinduer med 2 enkle glass i sokkeletasje.

Bygningen har malt hovedytterdør, antar fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stuen, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stue 2 etg og

heve/skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 1989.

Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014. Platting i trekonstruksjon på boligens

bakside. Utkraget liten luftbalkong for soverom i 2 etg, tekket med sinkbeslag fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og keramiske- og belegg-fliser. Veggene har malt tapet, malte plater/mdf panel og malt betong/puss. Innvendige tak har malte plater/mdf panel og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv i underetasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Boligen har mursteinspipe. Ingen tilkoblede ildsteder. Pipe ikke feid, antatt neste feiing/kontroll: 01.02.23

Rom under terreng har gulv med laminat og betong. Veggene har malte plater og malt betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise

unormale forhold. Det er stedvis avskalling og saltutslag på vegger i bod og vaskerom

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre, ikke montert håndløper på vegg.

Innvendig har boligen finerdører, samt noen nyere dører.

Oppvarming

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.

Pumpen er fra 2014 iflg eier, ikke utført service.

Varme forøvrig via el ovner, gulvvarme på bad.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom/bod

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er et uinnredet kjellerrom. Sluk fra byggeår. Svakt fall generelt, lokalt fall v/sluk Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Betongvegger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (bad er pusset opp av fagfolk i regi av forrige eier, 2016)

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel og downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med hel plate og 2 servanter, overskap med speildører. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er integrert kjøl/fryseskap, og komfyr, frittstående oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom med gulvmontert wc og veggghengt liten servant, veggovn over døren. Det er sluk fra byggeår i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stål samt noe fornyet med plast. Montert nytt rørskap på bad i 2016, dremsavrenning ok
Det er avløpsrør av støpejern samt noe fornyet med plastrør.
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert i vaskerom i underetasjen. Antar bereder fra 1980/90 tallet
Oppgradert el-skap, ca 2014, tidligere eier. 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater + 1 reserve.
Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/stenfylling. Drenering fra byggeår, ikke synlig dremsplast/tettesjikt på undermur. Noe saltutslag på innvendige vegger under terreng.
Bygningen har betonggrunnmur, antar fundamentert direkte på fjell og steinfylling.
Liten lav krypkjeller i bakre del, mye opplagret materiale. Ankomst via utvendig luke. Anbefaler opprydning og ytterligere kontroll. Fare for skjult svikt.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongkonstruksjon.
Skrånende fjelltomt. Fall inn mot/langs undermur
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type, antar stålrør. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp skal ifølge info fra tidligere eier være omlagt i 1989. Ukjent om det er byttet rør eller utført rehabilitering av rør.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	75	75	0
Etasje 2	47	47	0
Kjeller/sokkeletasje	45	35	10
Sum	167	157	10
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	19	0	19
Sum	19	0	19

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

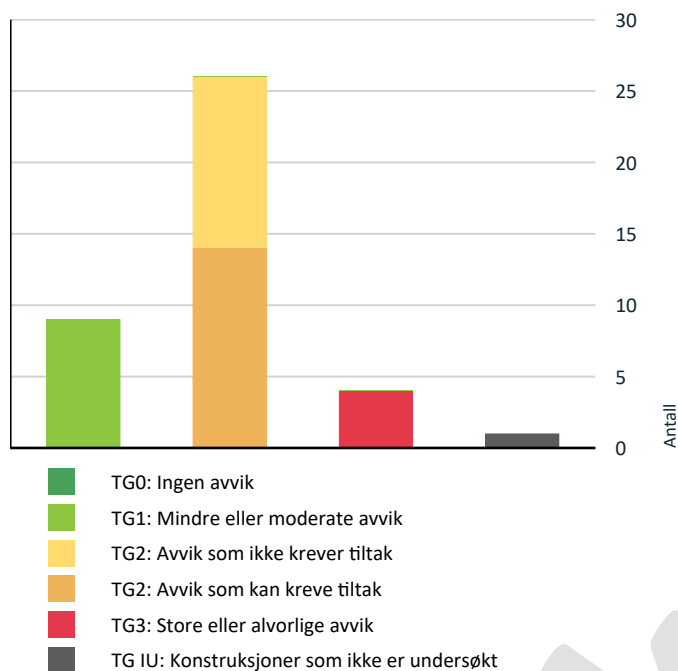
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

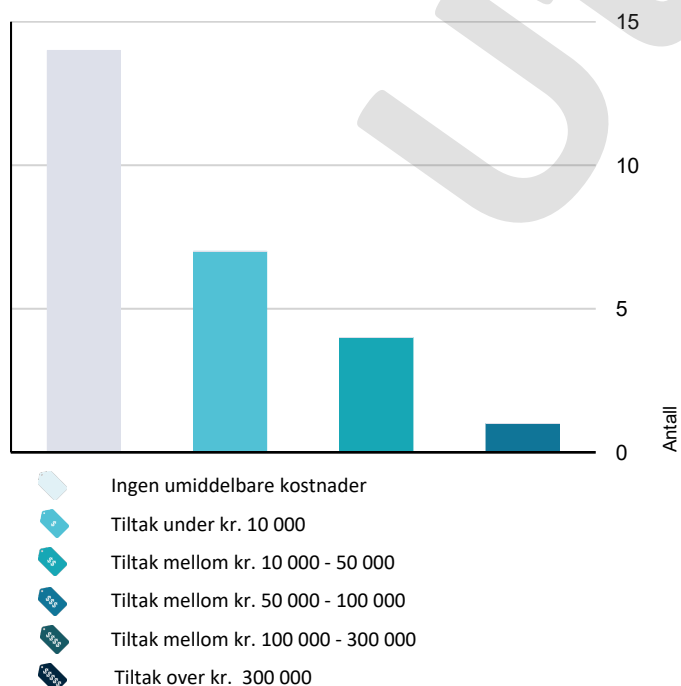
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Parkveien 44 på Gressvik/Ørebekk i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Eie Eiendomsmegler 24.10.22 på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport og tilsendte opplysninger/dokumenter fra megler, arealer fra oppmåling og tidligere rapport, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen samt tidligere tilstandsrapport. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Generell > Vaskerom/bod

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Det er avvik:

En del mosegroing på taksteiner.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takvann er ført i tette rør. Ukjent om vann er ført til overvannsledning. Eldre beslag/luftehatte på tak, kort gjenværende/overskredet forventet teknisk levetid.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe sprekker vertikalt på murvegger.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er skråtakskonstruksjon med ventilering i sperrefakk, luftespalter er stedvis noe små og det blir lite gjennomstrømming. Stedvis er det symptomer på kondensfukt med misfaring/svertesopp. Dette er relativt normalt iht alder, men ytterligere kontroll og utbedring av ventilering anbefales.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Stedvis tregheit i låsemekanismer. Bør justeres/smøres.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Heve/skyvedør i stue trenger vedlikehold/rep ute. Balkongdør i stue 2 etg har fuktskader ute, bør skiftes.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst, samt en del opplagrede ting. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Avdekket noe bom



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er naturlig ventilering via takventil, ikke etablert tilluft. Rommet er ikke i bruk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ingen dokumentasjon på service.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Oppgradert el-skap, ca 2014, tidligere eier. 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater + 1 reserve.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Vann og avløp skal ifølge takst fra tidligere eier være omlagt i 1989. Ukjent om det er byttet rør eller utført rehabilitering av rør. Ingen dokumentasjon er fremvist.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Sinkbeslag fra byggeår på liten luftbalkong.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 14mm innenfor 2m i gang 2 etg, høydeforskjell på 25mm på hel lengde gang-stue i 2 etg



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Pipe ikke feid, antatt neste feiing/kontroll: 01.02.23



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom/bod

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Saltutslag- noe fuktgjennomgang i undermur.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Iflg leietaker har det vært noe fukt et sted nederst på veggplate (mellom plate og bunnlist) på yttervegg mot baksiden. Fukt for ca 1 år tilbake, ikke noe mer etter dette.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ukjent utførelse, ingen dokumentasjon på utførelse/produkter.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Skade i front på benkeplate.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe saltutslag på innvendige vegger under terreng.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Eiers opplysning/tidligere takst.

Standard
Eiendommen innehar normal grei standard

Vedlikehold
Grei oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.
Noe utskiftings- og vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Totalrenovering av bad, info fra tidligere takst.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken, info fra tidligere takst.
2014	Modernisering	Nybygget veranda, info fra tidligere takst.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av tegltakstein. Undertak av rupanel, antar med asfaltapp fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
• Det er avvik:

En del mosegroing på taksteiner.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Taktekking bør vaskes/renses for mose.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takvann er ført i tette rør. Ukjent om vann er ført til overvannsledning. Eldre beslag/luftehatter på tak, kort gjenværende/overskredet forventet teknisk levetid.

Tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere kontroll evt frakobling av takvann mot overvannsledning. Ytterligere kontroll og utskifting av lufteventiler og enkelte beslag anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har mur/blokke-konstruksjon samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader samt noe liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis noe sprekker vertikalt på murvegger.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Følge med på evt utvikling.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Etterisolert med matter ca 2014.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er skråtakskonstruksjon med ventilering i sperrefakk, luftespalter er stedvis noe små og det blir lite gjennomstrømming. Stedvis er det symptomer på kondensfukt med misfaring/svertesopp. Dette er relativt normalt ihht alder, men ytterligere kontroll og utbedring av ventilering anbefales.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003 og 09 samt i hovedsak fra 2016/17. Eldre trevinduer med 2 enkle glass i sokkeletasje.

Alder: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Stedvis treghet i låsemekanismer. Bør justeres/smøres.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer må påregnes byttet på noe sikt. Justering av vinduer og låsebeslag.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør, antar fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stuen, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stue 2 etg og heve/skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 1989.



Alder: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Heve/skyvedør i stue trenger vedlikehold/rep ute. Balkongdør i stue 2 etg har fuktskader ute, bør skiftes.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014. Platting i trekonstruksjon på boligens bakside. Utkraget liten luftebalkong for soverom i 2 etg, teknet med sinkbeslag fra byggeår.



Alder: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Sinkbeslag fra byggeår på liten luftebalkong.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekning.

Sinkbeslag har overskredet forventet levetid. Rep/utskifting kan påregnes. Mindre konsekvens ved lekkasje gjennom luftebalkongen.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og keramiske- og belegg-fliser. Veggene har malt tapet, malte plater/mdf panel og malt betong/puss. Innvendige tak har malte plater/mdf panel og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Normalt oppussingsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 14mm innenfor 2m i gang 2 etg, høydeforskjell på 25mm på hel lengde gang-stue i 2 etg

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

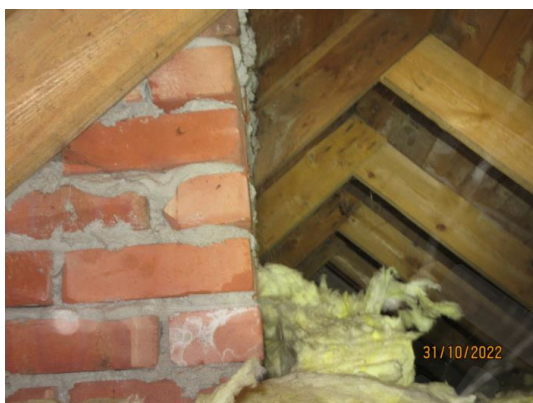
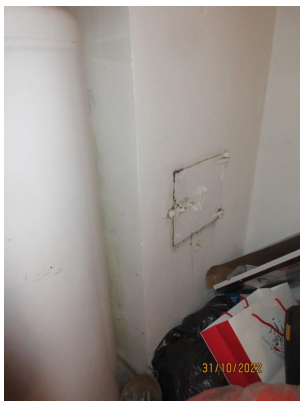
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Ingen tilkoblede ildsteder.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe ikke feid, antatt neste feiing/kontroll: 01.02.23

Tiltak

- Andre tiltak:

Sjekk feierrapport.

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng har gulv med laminat og betong. Veggene har malte plater og malt betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er stedvis avskalling og saltutslag på vegger i bod og vaskerom



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst, samt en del opplagrede ting. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre, ikke montert håndløper på vegg.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen finerdører, samt noen nyere dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er fra 2015 iflg eier, ikke utført service.



Alder: 2015

Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER/SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er et uinnredet kjellerrom. Sluk fra byggeår. Svakt fall generelt, lokalt fall v/sluk



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.
- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men totaloppussing må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag- noe fuktgjennomgang i undermur.

Tiltak

- Tiltak:

Utvendig drenering og innvendig fuktsikring ved oppussing.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (bad er pusset opp av fagfolk i regi av forrige eier, 2016)

Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel og downlights.



Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iflg leietaker har det vært noe fukt et sted nederst på veggplate (mellom plate og bunnlist) på yttervegg mot baksiden. Fukt for ca 1 år tilbake, ikke noe mer etter dette.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ikke symptomer på forhøyet fukt på befaringen. Ytterligere kontroll anbefales. Holdes under oppsyn, mulig skjult svikt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Avdekket noe bom

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ytterligere kontroll av bom og vurdere utbedring.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.



Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent utførelse, ingen dokumentasjon på utførelse/produkter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon/bilder om mulig. Fare for skjult svikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med hel plate og 2 servanter, overskap med speildører. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.



Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Alder: 2016

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Alder: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er integrert kjøøl/fryseskap, og komfyr, frittstående oppvaskmaskin.



Alder: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Skade i front på benkeplate.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Alder: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Enkelt toalettrom med gulvmontert wc og vegghengt liten servant, veggovn over døren. Det er sluk fra byggeår i rommet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er naturlig ventilering via takventil, ikke etablert tilluft. Rommet er ikke i bruk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sluk og beleggliser fra byggeår, ikke tett gulv. (ikke krav til våtromsutførelse på toalettrom) Rommet bør pusses opp for å tåle dagens bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

SPELALROM

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber og stål samt noe fornyet med plast. Montert nytt rørskap på bad i 2016, dreisavrenning ok



Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av støpejern samt noe fornyet med plastrør.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert i vaskerom i underetasjen. Antar bereder fra 1980/90 tallet



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

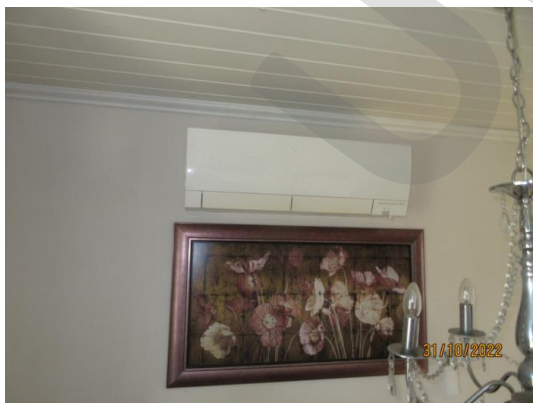
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Bereider bør beregnes byttet ihht antatt alder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre installasjoner

TG 2

Luft til luft varmepumpe.



Alder: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på service.

Tiltak

- Tiltak:

Utføre service.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Oppgradert el-skap, ca 2014, tidligere eier. 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater + 1 reserve.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2014 i regi av tidligere eier.

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

På enkelte kurser ryker lyspærer ofte. Eldre opplegg i boligen generelt, noe løse ledninger. Ytterligere kontroll av fagpersonell anbefales.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 1

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell/stenfylling.

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår, ikke synlig drencplast/tettesjikt på undermur. Noe saltutslag på innvendige vegger under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Noe saltutslag på innvendige vegger under terreng.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Avlede overvann inn mot undermur.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur, antar fundamentert direkte på fjell og steinfylling.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongkonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Følge med på utvikling. Fallfare, rekkverk bør monteres

Terrengforhold

TG 3

Skrånende fjelltomt. Fall inn mot/langs undermur

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type, antar stålrør. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp skal ifølge info fra tidligere eier være omlagt i 1989. Ukjent om det er byttet rør eller utført rehabilitering av rør. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann og avløp skal ifølge takst fra tidligere eier være omlagt i 1989. Ukjent om det er byttet rør eller utført rehabilitering av rør. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon om mulig. Evt kamerainspeksjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1970

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Enkel eldre garasje-standard.

Vedlikehold
Løpende vedlikehold har etterslep og rep/utskifting må påregnes.

Beskrivelse

Garasjen i enkel trekonstruksjon, bindingsverk med trekledning. Pulttak med rupanel, teknet med asfaltshingel, taket har råteskader, og vesentlig mosegroing, omlegging av undertak og tekking må påregnes. Støpte heller på gulv inne i garasjen, motorstyrt alu-leddport fra ca 2009. Montert enkel innerdør som sideadkomst til garasjen. Oppgradering/vedlikeholdskostnader må påregnes generelt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 1	75	75	0	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad	
Etasje 2	47	47	0	Stue , Soverom , Soverom 2, Wc	
Kjeller/sokkeletasje	45	35	10	Entré , Vaskerom/bod , Hobbyrom	Bod , Bod 2
Sum	167	157	10		

Kommentar

Skråtak i 2 etg, mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	19	0	19		Garasje
Sum	19	0	19		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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	Tilstede	Rolle
31.10.2022	Terje Frost	Takstmann
	Jan Kyllvik	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	48	417		0	1075.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Parkveien 44							
Hjemmelshaver							
Cao Tuan Vu							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Gressvik/Ørebekk. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til diverse forretninger og dagligvare på Ørebekk og Gressvik handels-sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Gressvik/Onsøymarka i nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Uregulert område.

Om tomten

Skrånende fjelltomt med stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover plassering av boligen samt bratt adkomst. Terrasser/platting i trekonstruksjon på bakside og i sydgavel. Boligen har normalt gode lys/solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Rettighet for Fredrikstad kommune. (Vann/kloakk, strøm over den ubebygde del av tomten)

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 234 400	2022	Opplysninger fra Komtek
Formuesverdi	År	Kommentar
844 918	2022	Info fra skatteetaten. (som primærbolig)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 760 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				9 500
Kommentar Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ettersendt fra megler	Ingen	0	Nei
Megler		Matrikkelinfo fra megler.	Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	06.02.2018	Tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.	Innhentet	16	Nei

Utkast

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 funksjonssprøving 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/>

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