

Tilstandsrapport



Enebolig



Manstadåsen 39, 1626 MANSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 120, bnr. 16, fnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 13144-1042

Referansenummer: TG7660

Autorisert foretak: Assuransetakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Enebolig oppført 1982

Oppført i isolert bindingsverk kledd i kombinasjon med ytterkledning av tre og forblending med teglstein. Takkonstruksjon av w-takstoler. Undertak av sutak og takstein av betong. Valmet tak med Kinavipp. Grunnmur av Leca som er utvendig pusset og malt. Grunnmur er fundamentert på fjell. Kryp kjeller i del av kjeller mot øst.

Det er naturlig med innsig av fukt mellom fjell og mur. Tilsig vil skje til og fra i forhold til påkjenning av fukt fra terreng. Forholdet har vært slik siden byggeår. Det er lufteluker i grunnmur. Kryp kjeller er risikokonstruksjon og generelt oppfordring er at den holdes under oppsyn.

2023 er det tilbygget soverom på en etasje over kryp kjeller. Eier informerer at det er gravd til fjell og bygget på samme måte som huset forøvrig. Yttertak er flatt og tekket med takpapp/sarnafil av firma.

Samme tid som tilbygget ble oppført ble det etablert kjøkken på innsiden av tilbygget. i sammenheng med tilbygg ble nye terrasser over tilbygget og langs hovedhuset renovert. Det ble også utført ny tekking over tilbygget og rom langs hovedhus. Dette ble utført av takfirma.

2020 ble bad totalrenovert
Gulv ble pigget ut og gulv og bad ble bygget opp på nytt.

I den forbindelse ble det lagt inn ny hovedstoppekran og rør i rør til det nye badet.

Det er gjort oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Tilbygg, kjøkken, bad, vann og del av El-anlegg er gjort i kombinasjon av egeninnsats og hjelp fra venner med fagutdanning. Dette er også opplyst i egenerklæringen. Sikringsskap er nettopp skiftet til automatsikringer. Arbeidene er utført av autorisert firma. Det er utført tilsynsrapport på anlegget av Slevik Elektriske. Videre har Storm elektro lukket 18 av 21 avvik.

Garasje bygget i samme stil som boligen. Støpt gulv mot mark, antas fundamentert på drenerende masser over fjell. Garasje har noe sprekker i garasjegulv og forblendingen er løs og luter utover fra bindingsverksveggen. Dette er også opplyst i egenerklæringen. Symptomene har utviklet seg sakte over tid siden byggeår.

Innvendige og utvendige overflater hovedsakelig fra byggeår.

Romslig enebolig på solrik tomt med praktiske og store uteplasser.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene. Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav blant annet til fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene. Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 43 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep. Hele rapporten bør leses nøye. Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak med Kinavipp

Undertak av sutaksplater

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp, takrenner og takhatter av plastbelagt stål. Kombinasjonsfasade med liggende Vestlandskledning, stående tømmermannskledning og forblending av teglstein. Kaldloft med lufting fra rafet/langvegger.

Noe rust og fukt på ene siden av loftsluke. Kan skyldes tidvis varmetap i nettopp det området.

Vinduer fra byggeår i hoved boligen.

Dør og vinduer i tilbygg fra 2023

Malt hovedytterdør med sidefelt

Malt ytterdør fra vaskerom

Malt terrassedør fra hovedsoverom

Malt ytterdør fra soverom/tilbygg

To-fløyet terrassedør fra stue

Eiendommen har flere store terrasser på flere sider av huset. Terrassene er bygget av impregneret trematerialer.

Beskrivelse av eiendommen

Ved inngangsparti er skifer lagt over støpte dekke.

Eier opplyser at membran over boligrom er lagt av fagfolk

Terrasse på terreng bak huset, mot øst har skjevheter og er ustabil

Utvendig støpte trapper belagt med skifer fra garasje til inngang bak huset.

Trappetrinn opp til treterrasser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv av laminat, flis, belegg og parkett.

Vegger av malte plater, tapetserte plater og panel.

Himlinger av plater og panel.

Etasjeskillere av tre.

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Krypkjeller under tilbygg har ingen adkomst

Malt tretrapp original fra byggeår.

Malte innvendige dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Stort og praktisk vaskerom med egen utgangsdør.

Trepanel i himling

Tapet på plater på vegger.

Fliser på gulv

Flatt gulv uten fall

Adkomst til loft via loftstrapp fra vaskerom.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

Bad

Keramiske fliser på gulv og vegger.

Utført på eget arbeide og venner med fagutdanning

Mdf himling

Dusjnise med lokalt fall

25 mm høydeforskjell

Det ses membran under klemring i sluk.

Opplegg for badekar

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etasje

Original kjøkkeninnredning som er malt med nyere benkeplate, vask og hvitevarer.

Komfyr fra Gram, oppvaskmaskin fra electrolux

Ventilatorhette i rustfritt stål.

Underetasje

Kjøkken fra Epoc

Kjøl/frys fra Hisense, Stekeovn fra Whirlpool, oppvaskmaskin fra

Logik, Armatur fra Grohe. Nedfelt vask fra Franke

Benkeplate slutter ikke helt mot vegg.

Laminatgulv har noe toppinger i skjøter

Kjøkkenventilator fra Franke

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte veggplater.

Vask på vegg og gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kombinasjon av kobber og plast.

Ventiler i vinduer og vegger

Varmtvannsbereder plassert i bod med sluk og gulvbelegg.

2 stk varmepumper

Eier informerer at de ikke er i bruk og derfor ikke vet mer om tilstand.

50 ampere hovedsikring med 17 fordelingskurser.

6 kg brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke drenering rundt boligen som følge at den er fundamentert på fjell.

Naturlig tilsig må påregnes.

Grunnmur av Leca som er utvendig pusset. Fundamentert til fjell.

Skrående terreng av fjell

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker

ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger noen tegninger fra byggeår. Det mangler blant annet plantegning på kjeller.

Det er endring på hall og vaskerom fra originaltegning.

Det mangler tegning på tilbygget.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 05.10.82

Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 04.01.2024

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje benyttes idag til parkering av biler og mindre lagring av biltilbehør.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

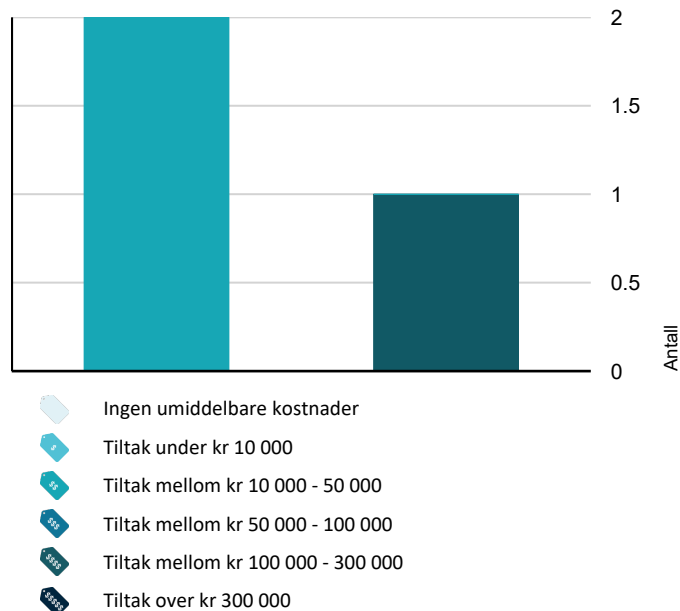
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe gjenstående arbeider

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygget 1. etasje over krypkjeller	Tilbygget soverom mot vest. syd/vest
------	--------------------------------------	--------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak med Kinavipp

Undertak av sutaksplater

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og takhatter av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp på nordside avsluttes rett ved grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Veggkonstruksjon

Kombinasjonsfasade med liggende Vestlandskledning, stående tømmermannskledning og forblending av teglstein

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

På tilbygget del er det lufting men mangler musesperre.

På hovedhus

Det ses ingen innslipp av luft ved bunn av forblending
Skifertrappen ligger inntil kledningen ved inngangspartiet. Her vil man kunne finne noe råte i nedre del av kledningen. Området er normalt beskyttet under takustpring. Men det er ikke mulig å vedlikeholde mellom skifer og kledningen. Når huset skal kles om i fremtiden bør det legges inn beslag som avslutting over skifer platen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt og råte i kledningen kan utvikles over tid.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft med lufting fra raftet/langvegger.

Noe rust og fukt på ene siden av loftsluke. Kan skyldes tidvis varmetap i nettopp det området.



! TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår i hoved boligen.
Dør og vinduer i tilbygg fra 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På tilbygget er kledningsbordet avsluttet inn mot vindu / dør og ikke ut over.

Beslag er ikke riktig montert. Ved slagregn kan vann drive inn mellom karm og kledning.

Noe værslitt på vinduer mot sør, i stue på hovedboligen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

På tilbygget er kledningsbordet avsluttet inn mot vindu / dør og ikke ut over.

Beslag er ikke riktig montert. Ved slagregn kan vann drive inn mellom karm og kledning.

! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med sidefelt
Malt ytterdør fra vaskerom
Malt terrassedør fra hovedsoverom
Malt ytterdør fra soverom/tilbygg
To-fløyet terrassedør fra stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På tilbygget er kledningsbordet avsluttet inn mot vindu / dør og ikke ut over.

Beslag er ikke riktig montert. Ved slagregn kan vann drive inn mellom karm og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har flere store terrasser på flere sider av huset. Terrassene er bygget av impregnert trematerialer.

Ved inngangsparti er skifer lagt over støpte dekke.

Eier opplyser at membran over boligrom er lagt av fagfolk

Terrasse på terreng bak huset, mot øst har skjevheter og er ustabil

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldste platting har skjevheter og stedvis råteskader terrassebord. Det er denne som utløser TG 2

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig støpte trapper belagt med skifer fra garasje til inngang bak huset.

Trappetrinn opp til treterrasser.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Boligen har gulv av laminat, flis, belegg og parkett.
Vegger av malte plater, tapetserte plater og panel.
Himlinger av plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe lyd i parkett og undergulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell utskifting av parkett kan undergulv skrues til bjelkelag.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre

! TG 2 Radon

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Høye konsentrasjoner av radongass innendørs over tid er helseskadelig. Det er ikke krav til radonmålinger hvis man skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og eventuelt utføre tiltak dersom det viser seg være over anbefalt nivå.

! TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fredrikstad brannvesen har ved siste tilsyn i November 2023 avdekket avvik sprekk/riss i 2 lecarør i toppen av pipe.
Det er ikke gitt fyringsforbud for avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

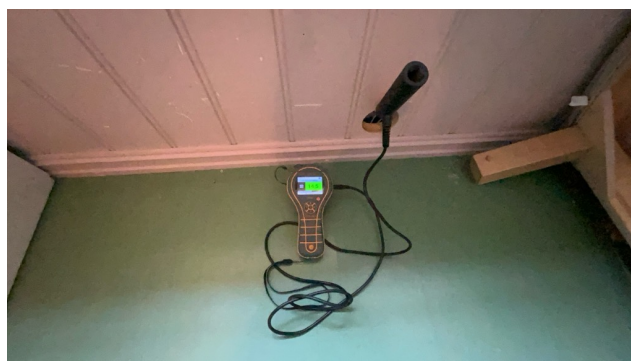
Det er ikke behov for utbedring slik det er nå. Hold øye med utviklingen.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Målt i yttervegg mot nord.



! TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tilbygg har ingen adkomst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp original fra byggeår.

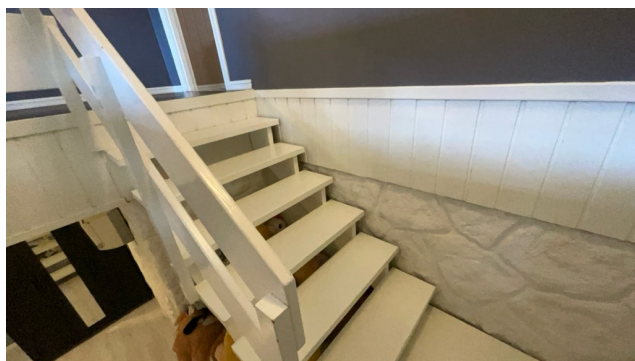
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Små barn kan kunne komme gjennom åpninger i rekkverket.



! TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører

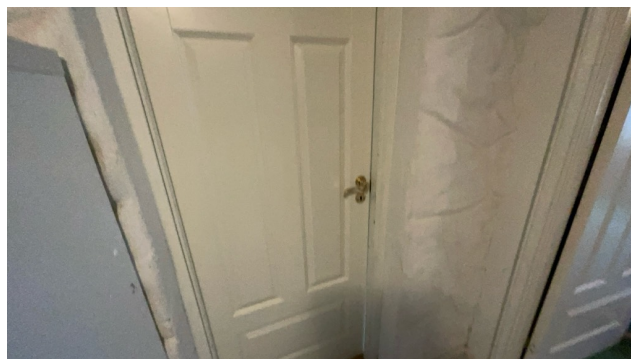
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Male karm/dør



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Stort og praktisk vaskerom med egen utgangsdør.

Trepanel i himling

tapet på plater på vegger.

Fliser på gulv

Flatt gulv uten fall

Spesilell løsning med hull til avløp vaskemaskin til sluk gjennom gulvet.

Adkomst til loft via loftstrapp fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Ved lekkasjer er det fare for at våtrommet er utett og at lekkasjevann tar seg ut av vaskerommet og gjør skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

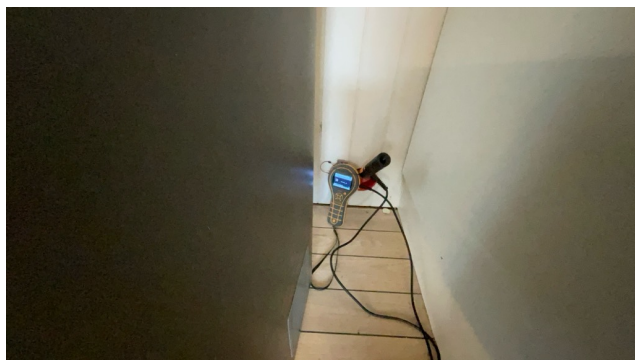


ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

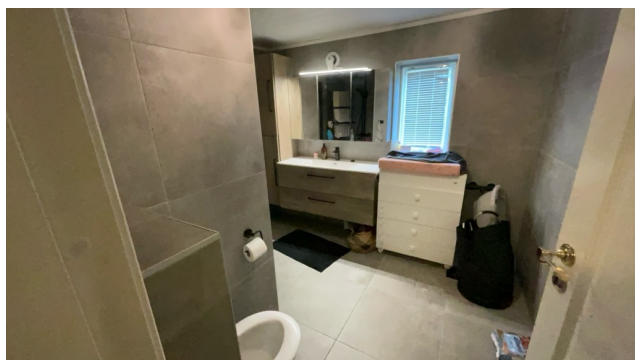


UNDERETASJE > BAD

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger.
Utført på eget arbeide og venner med fagutdanning

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Mdf himling

Årstall: 2020 Kilde: Eier

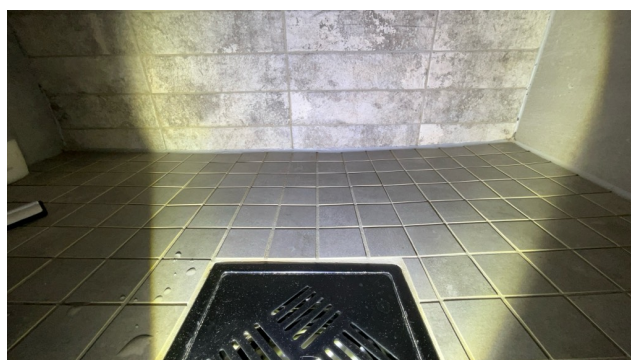
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bom under en flis i dusjnisen. Skyldes svak innliming bak en flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For lite til at det krever tiltak. Overvåk tilstanden.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

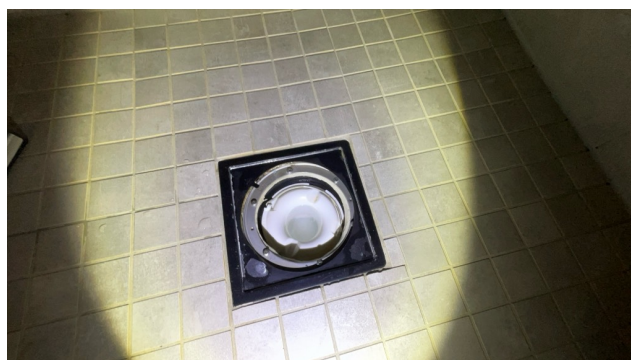
Dusjnise med lokalt fall
25 mm høydeforskjell

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det ses membran under klemring i sluk.

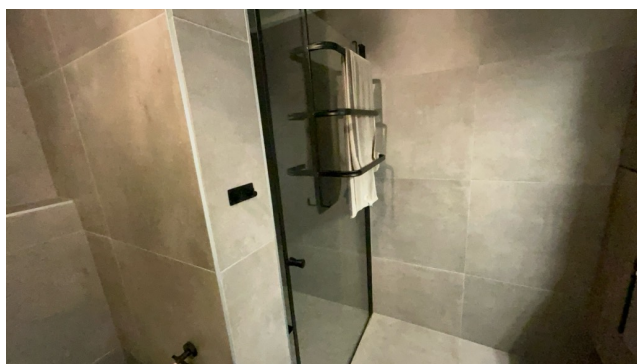


UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for badekar

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

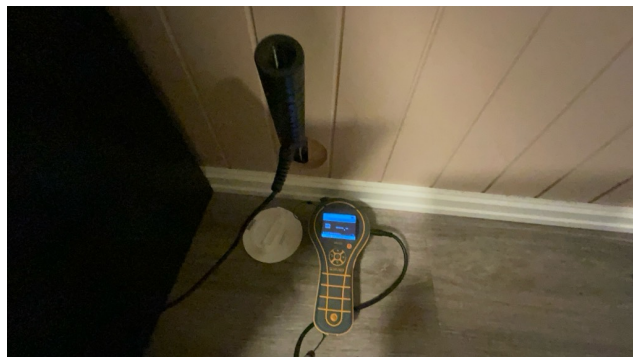
Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Original kjøkkeninnredning som er malt med nyere benkeplate, vask og hvitevarer.

Komfyr fra Gram, oppvaskmaskin fra electrolux

Vurdering av avvik:

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

Noe bruksslitaskje må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette i rustfritt stål.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

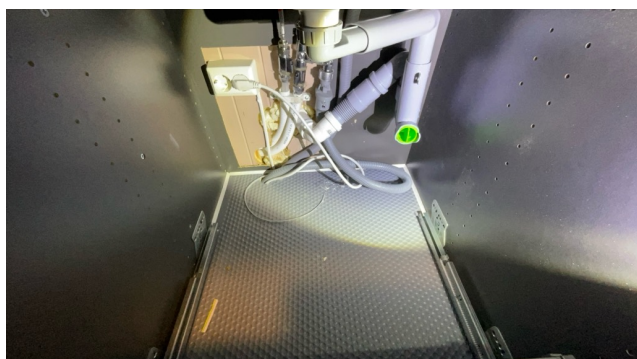
! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Epoc
Kjøl/frys fra Hisense, Stekeovn fra Whirlpool, oppvaskmaskin fra Logik,
Armatur fra Grohe. Nedfelt vask fra Franke

Benkeplate slutter ikke helt mot vegg.

Laminatgulv har noe toppinger i skjøter

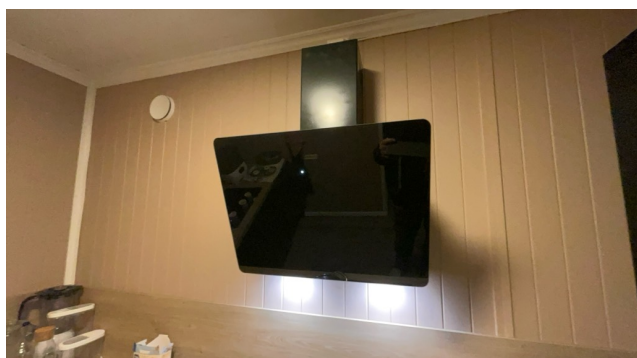
Årstall: 2025 Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Franke



SPECIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte veggplater.
Vask på vegg og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Løse fliser på gulvet. Antakelig ligger de rett på undergulv av tre/sponplategulv. Og løsner litt og litt som følge av naturlig bevegelse i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kombinasjon av kobber og plast.

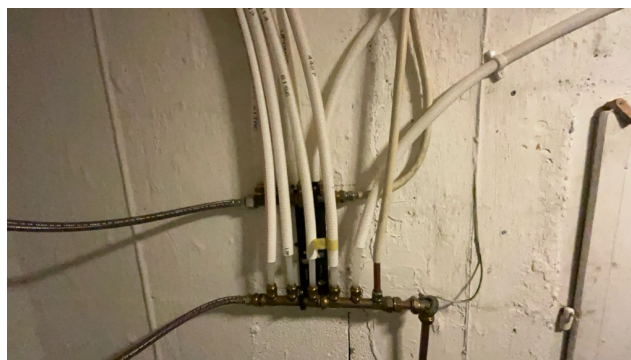
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Klamre rør



! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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



! TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vinduer og vegger



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod med sluk og gulvbelegg.



! TG 10 Andre installasjoner

2 stk varmepumper

Eier informerer at de ikke er i bruk og derfor ikke vet mer om tilstand.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

50 ampere hovedsikring med 17 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Opprinnelig fra byggeår. Gjort en del senere år, bl. a. bad, kjøkken, tilbygg og nye sikringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Boligkontroll av EL-anlegg utført 25.09.25. 19 av 21 avvik utbedret.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ombygging av eksisterende innmat i sikringsskap. Utskifting av eksisterende UZ til jordfeilautomater og overbelastningsvern.

Levering og montering av overspenningsvern. Levering og montering av ny målersløyfe klasse II. Levering og montering av stålavdekning rundt modulært utstyr

Montering av Komfyrvakt Og Lukking av avikk etter Bolig kontroll, Avikk på side 20, 22, 26 ikke Lukket, Avikk side 20, V.k kjeller stue, for lav målt verdi i henhold til forskrift,men ikke direkte jordfeil og det er jordfeilbryter på kursen som vil løse ut vis det utvikler seg til direkte jordfeil. For lukking av avikk må varmefoli byttes el fra kobles. Avikk side 22, Anlegget er i forskriftsmessig stand og testet etter boligkontroll, men det kan ikke utstedes samsvarserklæring på arbeider etter 1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er forøvrig ikke kontrollert da dette ligger utenfor takstingeniørens fagområde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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?

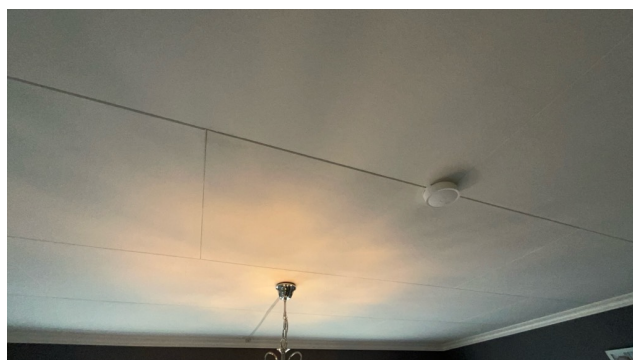
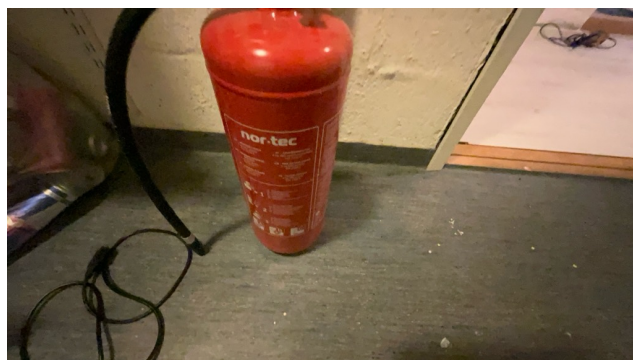
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert på fjell

! TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drenering rundt boligen som følge at den er fundamentert på fjell.

Naturlig tilsig må påregnes.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca som er utvendig pusset. Fundamentert til fjell.



! TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng av fjell

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann mot grunnmur som er fundamentert til fjell vil kunne drive under mur. Lufting og oppfølging av krypkjeller er derfor viktig. Utvendig forhold er uendret siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arrondere terreng slik at regn og smeltevann i hovedsak renner vekk fra boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe gjenstående arbeider. Noe skjevheter i teglsteinsforblendingen.

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Bindingsverk som er utvendig forblendet med teglstein.

Valmet tak tekket med takstein av betong.

Garasjeport av tre.

Teglsteinforblendingen er ikke fagmessig utført. Den er ikke festet tilfredsstillende til bindingsverk og luter utover ved porten.

Noe gjenstående arbeider rundt dør, port og vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

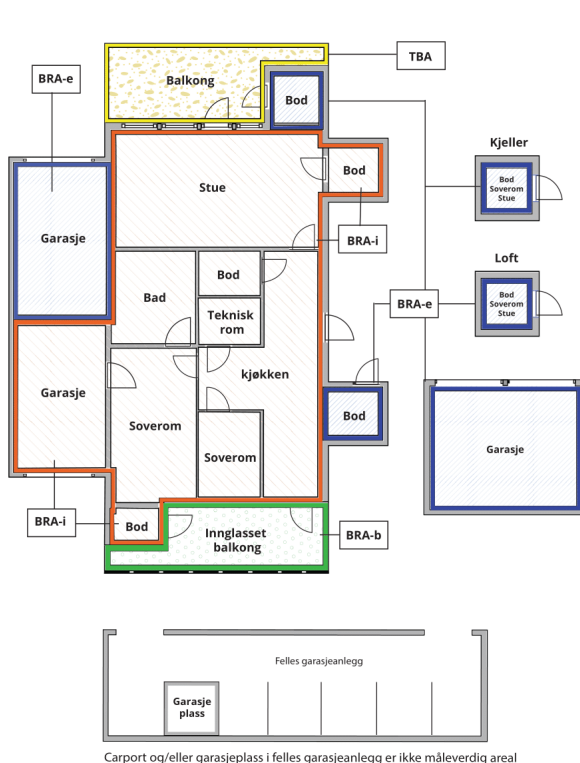
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	121			121	120		121
Underetasje	100			100	37		100
Krypkjeller						76	76
SUM	221				157	76	297
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, entré, toalettrom, vaskerom, spisestue m/trapp		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, soverom 4, gang, bod		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger noen tegninger fra byggeår. Det mangler blant annet plantegning på kjeller.
Det er endring på hall og vaskerom fra originaltegning.
Det mangler tegning på tilbygget.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 05.10.82

Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 04.01.2024

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I hovedsak tilbygg og renovering av bad. Og etablert nytt kjøkken i underetasje.

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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasje benyttes idag til parkering av biler og mindre lagring av biltilbehør.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	5
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Line Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3107 FREDRIKSTAD	120	16	49	0	626.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Manstadåsen 39									
Hjemmelshaver									
Andersen Line, Bjørndal Torger Baardseth									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert og barnevennlig boligområde på Manstad. Til dels landlige omgivelser med nærhet til matbutikk. Kort vei til Manstad skole. Sjø og turterreng i umiddelbar nærhet. En av Norges flotteste golfbaner noen km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, med flate områder foran huset. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Festekontrakt tomt med gyldighet til 29.10.2079

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	02.10.2025	
3	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TG7660>

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