

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Falchåsveien 5, 1619 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 204, bnr. 365

## Markedsverdi

**4 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 13144-1148

Eiendomsverdi ref nr: AU1804

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

### ! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig registrert som tomannsbolig med felles hovedinngang.

Saltak tekket med takstein. Opplett bygget i 2017 og innredet med bad.

Vegger kledd med stående kledning av tre.

Etasjekillere av tre. Støpt gulv i kjeller.

Grunnmur av treull som er utvendig og innvendig pusset. Antas fundamentert på støpte fundamenter over fjell.

1.etasje inneholder Soverom, stue, bad, kjøkken, entre og gang. Nedgang til uinnredet kjeller.

2. etasje inneholder soverom, stue, bad, kjøkken og gang.

Tilgang til kaldtloft.

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 72 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.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein og underlagspapp er ifølge eier skiftet i 2017. Samtidig som opplett ble bygget.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Hovedtaket har ikke innslipp av luft langs raft slik som nybygget opplett har.

Stående tømmermannskledning.

Enkelte kledningsbord er skiftet.

Det er ikke kjent om veggkonstruksjonen har isolasjon fra byggeår.

Vinduer er ifølge eier skiftet 2007-2017.

Kjellervinduer fra byggeår. Koblet glass med sprekk i vinduer og råde i rammer.

Ett vindu er blendet med plate.

Boligen har Malt hovedytterdør.

Nylig satt inn ny dør til kjeller.

Balkongdør 2. etasje fra 2007.

To-fløyet balkongdør i første etasje.

Balkong av tre i 2. etasje.

Rekkverk på 90 centimeter er lavere enn dagens kran til 100 cm.

Delvis innglasset terrasse av tre fra 2018.

Støpt hovedtrapp.

På hovedtrapp er rekkverk på høyre side synlig skjevt.

Impregnert trapp av tre til terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett, gulvbelegg og furugulv.

Merker i parkett i stue, rundt vedovn spesielt.

Strekte tak og plater som er malt.

Det måles lokale avvik på rundt 10 mm i 2.etasje. Dette er ikke unormalt for byggetiden.

Det måles inntil 15 mm høydeavvik i 1. etasje. Dette er ikke unormalt for byggetiden.

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

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

2. etasje Jøtul vedovn/kombinasjon antas fra byggeår

1. etasje Jøtul vedovn fra ca. 2019

Støpt gulv, grovstøp i kjeller.

Kjeller bør ikke innredes.

Treullmur som er pusset på begge sider.

Boligen har enkel trapp fra kjeller til første etasje.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til 2. etasje.

Fleste dører i 2. etasje tar i karm og må justeres.

Løse håndtak på enkelte dører.

Små maur er ikke uvanlig i og rundt bolig på vårparten.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Badet har fått nye fliser i starten av 2000-tallet.

Sluk, tetteskift og ventilasjon er eldre og holder ikke dagens krav til våtrom.

Dokumentasjon finnes ikke.

Tilnærmet flatt gulv.

Ingen tilluft under dør eller i vindu.

Det er på befæringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.

Måleapparatet registrerer ikke fuktverdier under 6%.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Eier opplyser at badet er renoveret ca. 2017

Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover informasjon at badet er bygget av firma og det foreligger faktura.

Flislagte vegger og malt himling.

Omtrent 1:100 lokalt fall rundt dusjen. Dette er mindre enn kravet på 1:50 og baderommet vil være best egnet for dusjkabinett.

Ved vanntest renner likevel vann greit til sluk.

# Beskrivelse av eiendommen

Utstyr er fra 2017.

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Det er på befæringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom

Vaskerom i kjeller med murvegger og murgulv.

Rommet er slik det er bygget tilbake i 1954.

Med unntak av sluk i gulv er vaskerommet ikke bygget som et våtrom slik det bygges idag.

Dette var vanlig for byggetiden. Og brukes som vaskerom av eier idag.

Sluk er skiftet til plastsluk, antas rundt 2005.

Rommet gis TG3 automatisk som følge av alder og dagens krav til våtrom.

Murvegger og pusset himling.

Støpt gulv.

Original støpt vaskekum.

Vegger rundt vaskerommet har mur.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken

Eldre kjøkken med slette fronter.

Kjøleskap fra Gorenje.

Ventilator montert under kjøkkenskap.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken

Vann og avløp er frakoblet.

Nytt vann og avløp er trekt frem.

Kjøkkenet har skader og er utgått på dato.

Finnes ikke.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.

Det er lagt vannrør av plast til bad og kjøkken i 2. etasje. Rørkasse montert på badet.

Til kjøkken er det kun trukket rør frem da badet ble bygget.

Boligen har avløp av støpejen og plast.

Ingen ventiler 2. etg. Eller i 1. etg.

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax plassert i kjeller og er for alle etasjene.

1 skap for 2. etasje og ett skap for 1. etasje og kjeller.

35 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser. I hvert skap.

Røykvarlser.

6 kg slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at byggegrunn er av fjell.

Opplysninger om grunn er antagelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.

Det

er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og

stabilitet i masser.

Eier opplyser at det ble drenert i 2005. Det ble da lagt drenerør og grunnmur ble fuksikret.

Vann og avløp er skiftet i 2005.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige

årsaker

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

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett

( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra

generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info /

kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 206 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 206 m<sup>2</sup>

Totalpris 4 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I første etasje er ett soverom gjort om til større stue.

I 2. etasje er del av stue gjort om til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

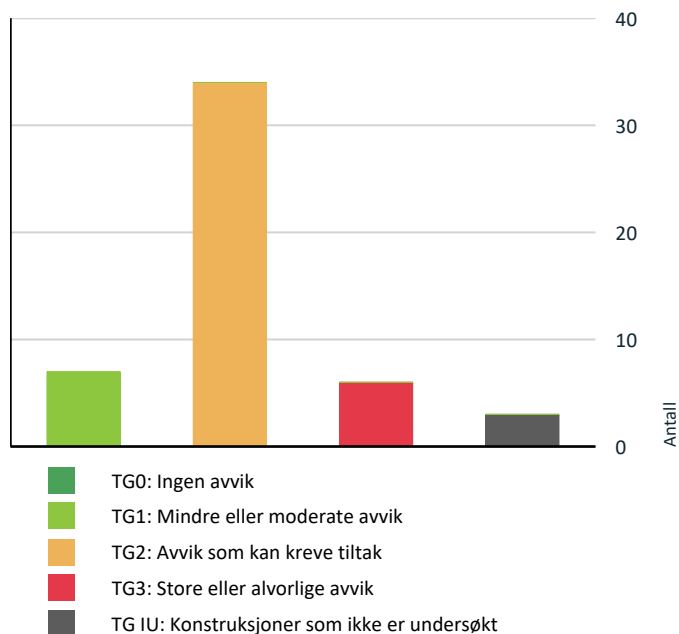
Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

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.

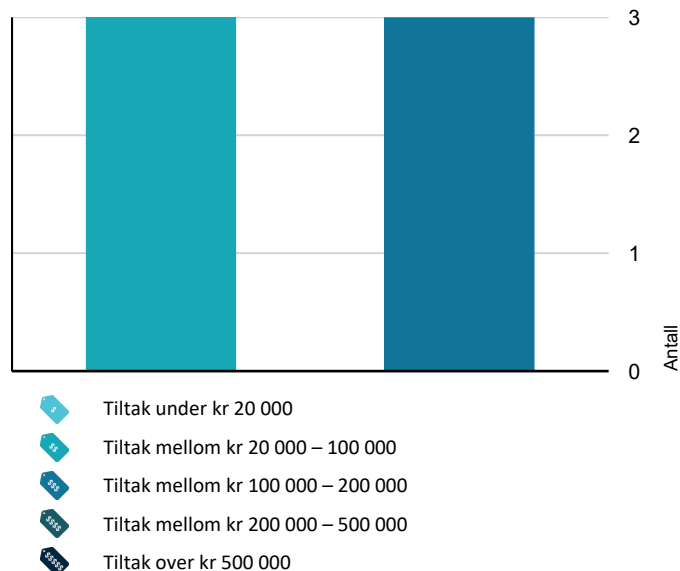
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er noen centimeter for lavt.

! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                            |
|------|---------|------------------------------------------------------------|
| 2017 | Opplett | Det er bygget opplett og laget nytt bad i 2. etasje i 2017 |
|------|---------|------------------------------------------------------------|



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger generelt pålegg for område at takvann skal ledes ut på terreng.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

#### Konsekvens/tiltak

- Taknedløp må legges ut på terreng.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takstein og underlagspapp er ifølge eier skiftet i 2017. Samtidig som opplett ble bygget.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Hovedtaket har ikke innslipp av luft langs raft slik som nybygget opplett har.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Stående tømmermannskledning.  
Enkelte kledningsbord er skiftet.

Det er ikke kjent om veggkonstruksjonen har isolasjon fra byggeår.

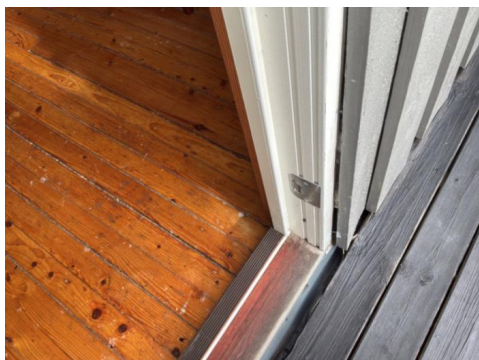
### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert glippe/mindre åpning mellom kledningsbord og balkongdør i 2. etasje.

Det er registrert løse kledningsbord under vindu i 2. etasje ved siden av balkongdør.

### Konsekvens/tiltak

- Når kledningen skiftes vil det være normalt å bygge etter dagens metode og lufting.
- Kledningen bør festes tilstrekkelig for å unngå fukt inn i ytterveggen.



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduer er ifølge eier skiftet 2007-2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Beslag under vinduer er ikke fagmessig utført. Ved regn kan vann trenge inn i ytterveggen.



## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

### Beskrivelse

Kjellervinduer fra byggeår. Koblet glass med sprekk i vinduer og råte i rammer.

Ett vindu er blendet med plate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer i kjeller står for utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 Ytterdører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har Malt hovedytterdør.  
Nylig satt inn ny dør til kjeller.  
Balkongdør 2. etasje fra 2007.  
To-fløyet balkongdør i første etasje.

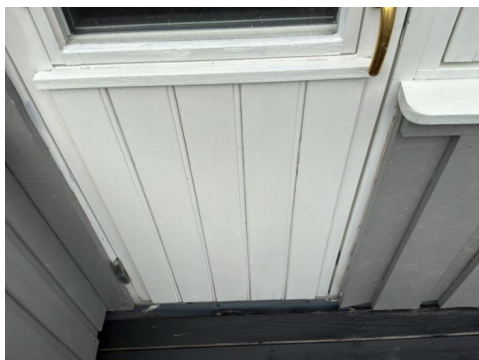
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Det mangler beslag under balkongdør i 2. etasje.



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Balkong av tre i 2. etasje.  
Rekkverk på 90 centimeter er laver enn dagens kran til 100 cm.

### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Værslitt og sprekker i eldre terrassegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Forholdet krever økt vedlikehold og nærmer seg utskiftninger.



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Delvis innglasset terrasse av tre fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er noen centimeter for lavt.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt hovedtrapp.  
På hovedtrapp er rekkverk på høyre side synlig skjevt.

Impregnert trapp av tre til terrasse.

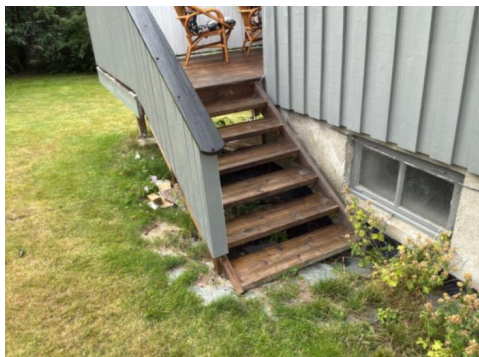
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv av parkett, gulvbelegg og furugulv.

Merker i parkett i stue, rundt vedovn spesielt.

#### Vurdering av avvik:

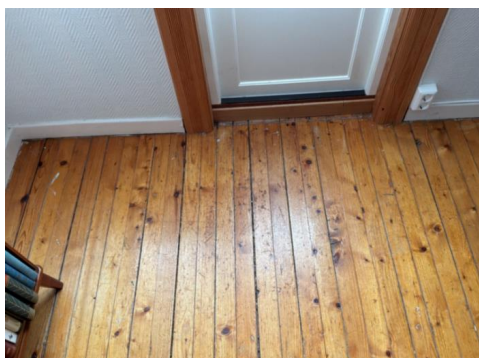
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Langs gulv under vindu i gavl mot øst er det unormal glippe og bevegelse. Forholdet kan skyldes en eldre råteskade før vindeuer ble skiftet i 2007. Forholdet bør undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Spesielt rundt pipe i 2. etg.

Tørkesprekker og bruksmerker må påregnes på et gulv fra 1954.

- I hovedsak estetiske forhold.



### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Strekte tak og plater som er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Ikke mer slitasje på overflater enn man kan forvente alder tatt i betraktning. Men det er behov for oppussing av tapet. Merker i strekt tak.

Glippe mellom himling i pipe i sov 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing av overflater.



### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det måles lokale avvik på rundt 10 mm i 2. etasje. Dette er ikke unormalt for byggetiden.

Det måles inntil 15 mm høydeavvik i 1. etasje. Dette er ikke unormalt for byggetiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Samme forhold under vindu øst som tidligere nevnt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det registreres 10 mm bevegelse i gulv under vindu i 2. etasje mot øst.
- Forholdet antas skyldes en gammel råteskade som er oppstått før vinduet ble skiftet i 2007. Det vil være normalt å gjøre tiltak ved renovering av nytt gulv i soverommet.
- Dette er samme omtalte område der det er bevegelse i gulv under vindu, og følgelig også glippe mellom gulvlist og gulv.



## Radon

#### Beskrivelse

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

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Høye konsentrasjoner av radongass innendørs over tid er helseskadelig.

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

- 2. etasje Jøtul vedovn/kombinasjon antas fra byggeår
- 1. etasje Jøtul vedovn fra ca. 2019

### Vurdering av avvik:

- Alder på pipe og ovn 2.etg.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

## Konsekvens/tiltak

- Pipeløp og ovn 2. etasje nærmer seg renovering/utskiftning.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.  
Nytt takverk ligger inntil pipen på loft.
- Fra Fredrikstad Brannvesen etter siste tilsyn datert 15.05.2024:  
-Ildsted skal monteres etter monteringsanvisning fra gjeldene ildstedsleverandør. For eldre ovner (fra 1940- 1997) hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Bygghandboken 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette.  
Kommentar: Dovre 510CB er montert for nære brannmur. Ildstedet skal være montert 10cm fra brannmur og ildstedet er montert 8cm fra brannmur.
- Økt belastning og brannfare.



## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Støpt gulv, grovstøp.  
Kjeller bør ikke innredes.  
Treullmur som er pusset på begge sider.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

## Konsekvens/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.
- Kjeller bør bevares slik den er bygget. Innredning anbefales ikke.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Synlige riss i støpt gulv. Dette er normalt for byggetiden.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har enkel trapp fra kjeller til første etasje.  
Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

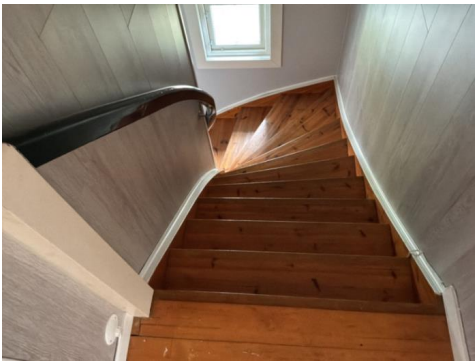
- Det oppleves en del knirk i trappen.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Fleste dører i 2. etasje tar i karm og må justeres.  
Løse håndtak på enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Små maur er ikke uvanlig i og rundt bolig på vårparten.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet har fått nye fliser i starten av 2000-tallet.  
Sluk, tetteskift og ventilasjon er eldre og holder ikke dagens krav til våtrom.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Dokumentasjon finnes ikke.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Tilnærmet flatt gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Eldre dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ingen tilluft under dør eller i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er på befaringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.  
Måleapparatet registrerer ikke fuktverdier under 6%.

# Tilstandsrapport



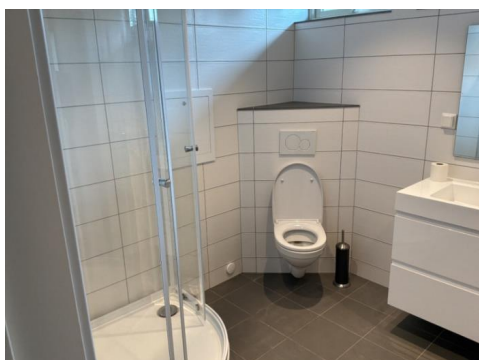
## ETASJE 2 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Eier opplyser at badet er renovert ca. 2017

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover informasjon at badet er bygget av firma og det foreligger faktura.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Omtrent 1:100 lokalt fall rundt dusjen. Dette er mindre enn kravet på 1:50 og baderommet vil være best egnet for dusjkabinett. Ved vanntest renner likevel vann greit til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## ETASJE 2 > BAD

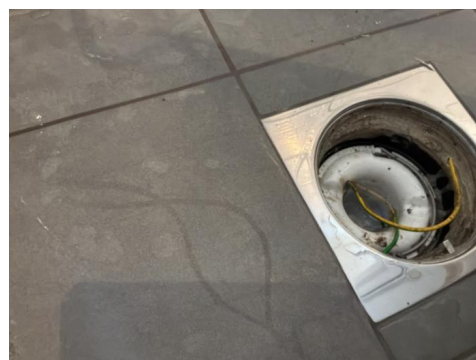
### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utstyr er fra 2017.

## Vurdering av avvik:

- Vegghengt toalett delvis mot yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- Vær obs på faren for at sistene kan fryse dersom dette ikke er utført godt, eller temperaturen blir for lav.
- Anbefales at dette undersøkes.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

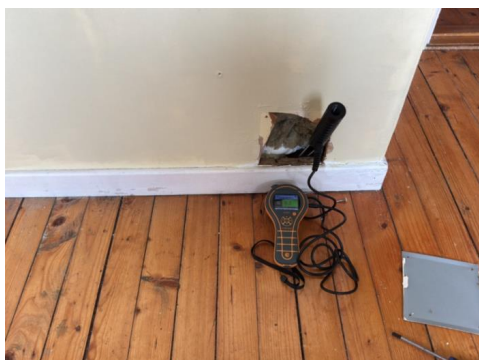


## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er på befaringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.



## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med murvegger og murgulv.

Rommet er slik det er bygget tilbake i 1954.

Med unntak av sluk i gulv er vaskerommet ikke bygget som et våtrom slik det bygges idag.

Dette var vanlig for byggetiden. Og brukes som vaskerom av eier idag.

Sluk er skiftet til plastsluk, antas rundt 2005.

Rommet gis TG3 automatisk som følge av alder og dagens krav til våtrom.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG IU Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Finnes ikke.

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Murvegger og pusset himling.

## Vurdering av avvik:

- Riss i mur og saltutslag som tidligere omtalt.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjoner bør ikke kles inn.

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Støpt gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Original støpt vaskekum.

#### Vurdering av avvik:

- Alder gir TG2

#### Konsekvens/tiltak

- Ved renovering av vaskerommet vil det normalt skifte ut vasken.

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Kun naturlig ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Anbefalt at det monteres elektrisk vifte.

## KRYPKJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vegger rundt vaskerommet har mur.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Murkonstruksjon rundt vaskerommet.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Eldre kjøkken med slette fronter.  
Kjøleskap fra Gorenje.

#### Vurdering av avvik:

- Noe svelleskader i underkant benkeplate ved vask.  
Skuffer og innredning må justeres.

#### Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet krever oppgradering for å møte dagens bruk.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert under kjøkkenskap.

#### Vurdering av avvik:

- Eldre ventilator.  
Tapet rundt veggjenomføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Utstyret fungerer idag så ikke behov for strakstiltak.



## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vann og avløp er frakoblet.  
Nytt vann og avløp er trekt frem.  
Kjøkkenet har skader og er utgått på dato.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### ! TG IU Avtrekk

#### Beskrivelse

Finnes ikke.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

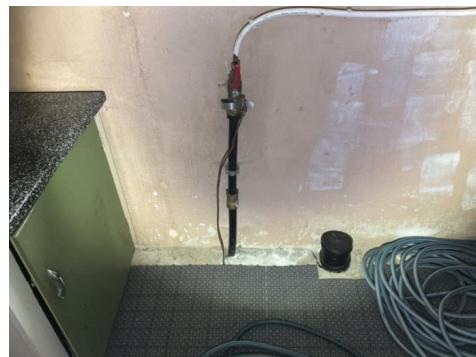
Boligen har vannrør av kobber.  
Det er lagt vannrør av plast til bad og kjøkken i 2. etasje. Rørkasse montert på badet.  
Til kjøkken er det kun trukket rør frem da badet ble bygget.

## Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



### ! TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløp av støpejen og plast.

## Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ingen ventiler 2. etg. Eller i 1. etg.

## Vurdering av avvik:

- Det bør etableres ventiler i alle rom som ikke har det.

## Konsekvens/tiltak

- For lite utskifting av luft.

### ! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax plassert i kjeller og er for alle etasjene.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

1 skap for 2. etasje og ett skap for 1. etasje og kjeller.  
35 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser. I hvert skap.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Røykvarlser.  
6 kg slukkeapparat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det antas at byggegrunn er av fjell.  
Opplysninger om grunn er antagelser.  
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Eier opplyser at det ble drenert i 2005. Det ble da lagt drenerør og grunnmur ble fuktsikret.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det mangler topplst på platon.

### Konsekvens/tiltak

- Innsig mellom mur og fjell vil forekomme.
- Kjeller bør ikke innredes.
- Dette er samme punkt som tidligere omtalt i rom under terreng.
- Slagregn kan trenge ned mellom platon og grunnmur. Økt fuktinnsig kan forekomme. Det anbefales at det monteres topplst.



## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Skrående terreng fører til fall mot bygningen på oversiden.

# Tilstandsrapport

## **Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

### Beskrivelse

Vann og avløp er skiftet i 2005.

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

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er noen centimeter for lavt.

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Høye konsentrasjoner av radongass innendørs over tid er helseskadelig.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.  
Nytt takverk ligger inntil pipen på loft.
- Fra Fredrikstad Brannvesen etter siste tilsyn datert 15.05.2024: -Ildsted skal monteres etter monteringsanvisning fra gjeldene ildstedsleverandør. For eldre ovner (fra 1940- 1997) hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Byggedetaljblad 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette.  
Kommentar: Dovre 510CB er montert for nære brannmur. Ildstedet skal være montert 10cm fra brannmur og ildstedet er montert 8cm fra brannmur.
- Økt belastning og brannfare.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
206 m<sup>2</sup>/206 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig: 2 Soverom, 2 Trapperom, 2 Bad, 2  
Stuer, 2 Kjøkken, 3 Gang, Spisestue, 6 Bod, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Lisleby allé 20A ,1619 FREDRIKSTAD<br>114 m <sup>2</sup> 2022 3 sov | 05-10-2025 | 4 990 000 | 4 650 000 |           | 4 650 000 | 40 789              |
| 2 Nøklestadveien 6 ,1617 FREDRIKSTAD<br>174 m <sup>2</sup> 1961 4 sov | 26-02-2023 | 4 690 000 | 4 600 000 |           | 4 600 000 | 26 437              |
| 3 Fagerliveien 85 ,1605 FREDRIKSTAD<br>194 m <sup>2</sup> 1952 3 sov  | 24-11-2024 | 5 150 000 | 4 700 000 |           | 4 700 000 | 24 227              |
| 4 Solvangveien 11 ,1617 FREDRIKSTAD<br>177 m <sup>2</sup> 1955 3 sov  | 15-12-2024 | 4 450 000 | 4 300 000 |           | 4 300 000 | 20 379              |
| 5 Sølunds vei 1 ,1617 FREDRIKSTAD<br>152 m <sup>2</sup> 1955 3 sov    | 29-04-2024 | 3 750 000 | 4 050 000 |           | 4 050 000 | 18 326              |
| 6 Konditorveien 30 ,1619 FREDRIKSTAD<br>238 m <sup>2</sup> 1959 3 sov | 08-04-2026 | 3 500 000 | 3 915 000 |           | 3 915 000 | 16 450              |
| 7 Østensens vei 4 ,1619 FREDRIKSTAD<br>195 m <sup>2</sup> 1903 4 sov  | 12-11-2025 | 4 500 000 | 3 900 000 |           | 3 900 000 | 15 058              |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                             |            |               |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp. | Kr.        | 38 911        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                      | <b>Kr.</b> | <b>39 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 150 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>3 250 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 250 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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 byggeteknisk 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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 74                            |                             |                            | 74  | 9                               |
| Etasje 2       | 63                            |                             |                            | 63  | 3                               |
| Krypkjeller    | 69                            |                             |                            | 69  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>206</b>                    |                             |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>206</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje      | Soverom, trappegang, bad, stue, kjøkken, gang                  |                             |                            |
| Etasje 2    | Bad, kjøkken, stue, trappegang/entre, soverom, gang, spisestue |                             |                            |
| Krypkjeller | Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang, vaskerom         |                             |                            |

### Kommentar

Kjeller har en målt takhøyde på ca. 195 cm. Rommet har vært benyttet som uinnredet kjeller siden huset ble oppført i 1954 og er ikke innredet som rom for varig opphold. Takhøyden må vurderes opp mot byggeårets regler og er ikke nødvendigvis et avvik i seg selv, men oppfyller ikke dagens krav til oppholdsrom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I første etasje er ett soverom gjort om til større stue.  
I 2. etasje er del av stue gjort om til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

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.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 07.8.2026 | Magnus Johansen      | Takstingeniør |
|           | Mads Alexander Løkke | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 204  | 365  |      | 0    | 1215.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Falchåsveien 5

### Hjemmelshaver

Løkke Mads Alexander, Løkke Synnøve, Løkke  
Trond Christian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Falchåsen i Fredrikstad kommune.  
Nærhet til skole og barnehage.  
Området gir muligheter for gå- og sykkelturner.  
Gangavstand til matbutikk. Kort vei til Østfoldhallene handelssenter.  
Ca 6 minutter med bil til Fredrikstad sentrum.  
Ca. 1 time til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eiet Tomt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*