Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringåsveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 210, bnr. 28, fnr. 336

Markedsverdi

6 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1918 **Eiendomsverdi ref nr:** NF1850

Autorisert foretak: Boligconsult Takst 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1925 og er senere tilbygget i 1969 og 1982. Bygningen er oppført over to etasjer samt kjeller. Det er innredet en separat leilighet i en del av boligen, og denne delen strekker seg over tre etasjer.

Det er ikke etablert dør mellom leiligheten og hoveddelen av boligen.

Boligen ligger i skrånende terreng, og tomten er pent og hensiktsmessig opparbeidet med blant annet grøntarealer, beplantning og øvrige utearealer. Terrengets utforming gir boligen en naturlig tilpasning til tomten.

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggemåte. Det må likevel påregnes at enkelte bygningsdeler og konstruksjoner har oppnådd en alder hvor det over tid vil være behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. Vurderingene av bygningens tilstand er gjort med hensyn til byggets alder, konstruksjonsmåte og de påkostninger og oppgraderinger som er utført gjennom årene.

Boligen fremstår samlet sett som en velholdt eiendom med en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, hvor tilbygningene fra 1969 og 1982 inngår som en naturlig del av dagens bygningsmasse.

Boligen har flere nyere bad og kjøkkeninnredninger.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Eier opplyser at nedløpeme er fra 2026.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og om det er mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tilgang til skråtak og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide.
Deler av takkonstruksjonen er fra 1982 og 1969 (tilbygg). Eiers opplysning.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter både liggende og stående trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for stående kledning.

Eiers påålysning:
To av veggene på tilbygget nord og vest er fra 1982.
Sydvegg tilbygg ny 2026. Øvrig kledning fra 2014.
Vinduene har malte trerammer og 3-lags isolerglass og 2-lags energiglass i hht eier.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.
Malt ytterdør med glassfelt.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Balkongdør med tolags glass i leiligheten.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen fremstår som en tradisjonell utførelse med bruk av trematerialer, og er tilpasset boligens øvrige konstruksjon. Konstruksjonen er visuelt vurdert med hensyn til blant annet overflater, rekkverk og synlige konstruksjonsdeler.
I hht eier er rekkverket fra 2015. Terrassegulv overflatebehandlet 2026
Utvendig trapp er utført i tre. Trappen fremstår som en solid og funksjonell konstruksjon, men er utsatt for vær, vind og fuktbelastning som følge av plasseringen utendørs. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrige konstruksjonsdeler.
I hht eier så er trappen overflatebehandlet 2026

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eieren overflatene oppgradert mellom 2018-23
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eier er overflatene oppgradert mellom 2018-23.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må

Beskrivelse av eiendommen

enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.
I hht eier er pipen i tegl og elementer.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Det er en innvendig trapp med tette trinn med laminat. Trappen har håndløper. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk.
Glassrekkverk i andreetasje.
I hybel er det rekkverk i tre.
Det er montert profilerte innerdører med tilhørende karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.
Eier opplyser at dørene er fra ca midten av 80 tallet. Dørene er godt vedlikeholdt i hht alder.
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.
Eier opplyser at det har forekommet noe sølvkre.
Tegn etter borebille i bjelkelaget.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.

Veggene har malte plater som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.

Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på vaskerommet fremstår som generelt godt vedlikeholdt. Det er ved befaringen ikke observert skader eller vesentlige avvik på innredningene.
Det er naturlig ventilasjon i rommet med tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 3 år gammel.
Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra 2026
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og nedsenkt dusjnisje. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da membranen fra 2026. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom leilighet
Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.

Veggene er kledd med våtromsplater, som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.

Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan

Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er naturlig ventilasjon i rommet.
Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 4 år gammel.
Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra 2023. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og malte vegger (fliser i dusjsonen) med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjnisje.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode.
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 3 år gammel.
Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

Våtrom › 2. Etasje › Bad leilighet
Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Det er montert sokkelflis og panel.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Sluket var ikke tilgjengelig.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt i hht alder, og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert bide`

Eiers opplysning:
Sanitærutstyr alder:
Dusjkabinett 2026
Klosett 2023
Servant m/batteri 2023
Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.
Det ble utført hulltaking med et ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert fukt i veggen ved kontrolltidspunktet.
Hulltakingen er kun utført som en stikkprøvekontroll på et begrenset område. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader andre steder i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken leilighet
Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør fra 2023 og 2026 i hht eier.
Hovedstoppekran er merket på stolpe ved tomtegrensen til vei, det er kumring rundt stoppekranen.
Det er også stoppekran ved bereder.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det er montert trykkregulator.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv og i avløpsrør.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Noen rør er i hht eier byttet i 2023.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger, samt karmventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Berederen har en eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.
Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen.
Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.
Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.
Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan det ikke utelukkes at de
Varmtvannsbereder er plassert i kjelleren og har et volum på ca. 300 liter.
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. 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.

I hth eiers opplysing:
El-anlegget er fornyet sammen med rehab. av bolig 2018 – 2026.
Videre er hele el-skapet fornyet innmat 2026.
Øket inntaksstrøm til 3-fas, større hoivedsikringer 2026
El-billader montert 2026
El-arbeider utført i perioden 2018 - 2026 er gjort av fagfolk og Samsvarserklæring er forelagt.
Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert brannteknisk rådgiver.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn.
Boligen står på fjellgrunn i hht eier, og det er ikke observert setninger.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse. Detre er
Det er etablert en eldre ringmur i granitt, opprinnelig fra byggeåret

Beskrivelse av eiendommen

omkring 1925. Ringmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden, utført med tilpassede granittsteiner.
Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov og eventuelle mindre setninger eller ujevnheter som følge av alder.
Grunnmuren er utført i Leca og er pusset utvendig over terreng.
Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Grunnmur for tilbygg 1982 er utført i Leca, pusset utvendig og innvendig.
Eier opplyser at det er montert drensplater på tilbygget i 1982.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er lett skrånende, med naturlige høydeforskjeller rundt boligen.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.
Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Opplysningene er gitt av eier:
Nytt Vann- og Avløpsanlegg til boligen etablert i 1982, tilknyttet kommunalt anlegg, med hovedstoppekran ved vei (merket) Plast vannrør og pvc avløpsrør. Det har ikke vært noe problemer med VA-anlegget siden, og det fungerer helt greit.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m²
Totalpris	6 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

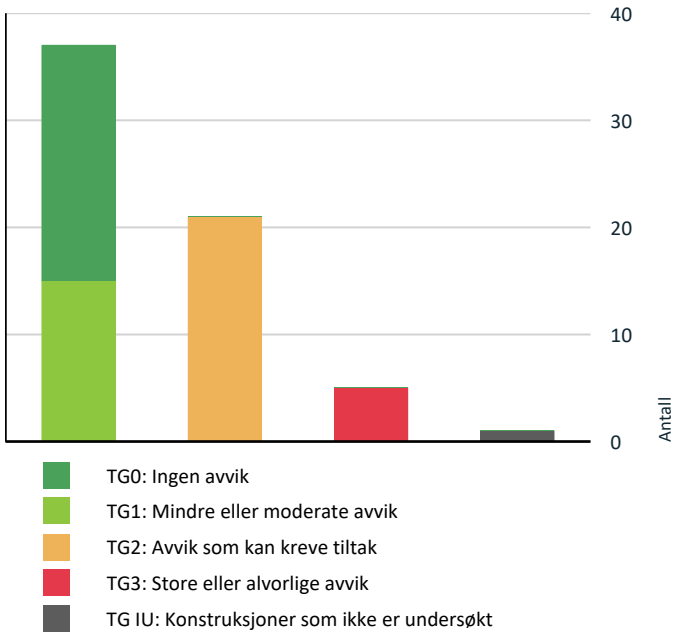
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger, men det er avvik på rominndelingen.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

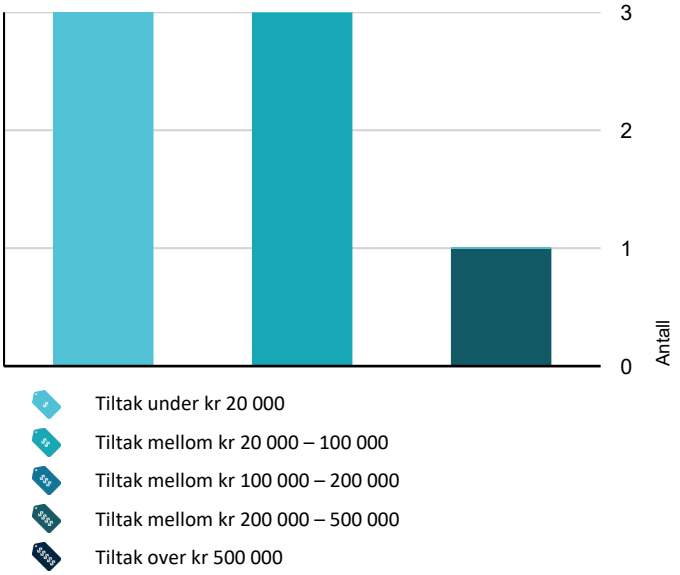
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer d

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** 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 > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom leilighet > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom leilighet > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning** 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 ikke montert brannslukningsapparat

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg	1961 og 1982 (tilbygg)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Eier opplyser at nedløpeme er fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Avflassing på pipebeslaget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og om det er mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tilgang til skråtak og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide.
Deler av takkonstruksjonen er fra 1982 og 1969 (tilbygg). Eiers opplysning.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

Eier er fagmann, og bekrefter at konstruksjonen er fagmessig utført.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter både liggende og stående trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for stående kledning.
Eiers påålysning:
To av veggene på tilbygget nord og vest er fra 1982.
Sydvegg tilbygg ny 2026. Øvrig kledning fra 2014.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og 3-lags isolerglass og 2-lags energiglass i hht eier.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.

Årstall: 1982 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

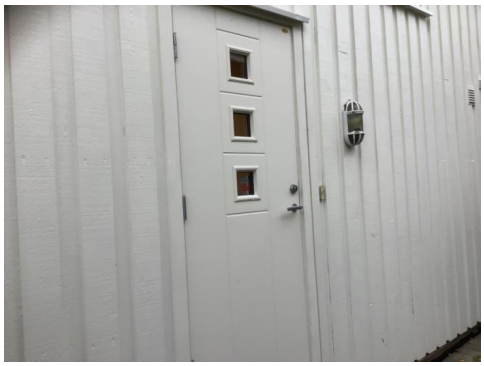
Vinduer fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige skader, som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Overflater og karmer fremstår med normalt bruksprege og aldersrelatert slitasje.
Vinduenes funksjon er kontrollert ved stikkprøve, og de fungerer i hovedsak som forventet. Det må likevel påregnes at vinduene har redusert gjenværende levetid som følge av alder, og at enkelte komponenter og beslag kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av karmer, beslag, fuger og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og forhindre fuktrelaterte skader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med tolags glass i leiligheten.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Eldre dør med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller eventuelt skifte ut døren for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for varmetap og dårlig tetting mot vær og vind.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen fremstår som en tradisjonell utførelse med bruk av trematerialer, og er tilpasset boligens øvrige konstruksjon.
Konstruksjonen er visuelt vurdert med hensyn til blant annet overflater, rekkverk og synlige konstruksjonsdeler.
I hht eier er rekkverket fra 2015. Terrassegulv overflatebehandlet 2026

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tre av de mindre pilarene er noe skjeve.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å rette opp de skjeve pilarene for å sikre stabilitet og forlenge terrassens levetid. Skjeve pilarer kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Det er det montert 2 stk stålsøyler i framkant av terrassen for taket over terrassen, og terrassen. Det er kun tre av de korte søylene under terrassen som er skjeve, og og disse er festet mot en granittmur og støpt såle som ligger over granittmuren. Skjevhetene skyldes mindre utglidning av granittmur.









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i tre. Trappen fremstår som en solid og funksjonell konstruksjon, men er utsatt for vær, vind og fuktbelastning som følge av plasseringen utendørs. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrige konstruksjonsdeler.
I hht eier så er trappen overflatebehandlet 2026

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eieren overflatene oppgradert mellom 2018-23

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eier er overflatene oppgradert mellom 2018-23.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er spor etter borebiller i bjelkelaget i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av borebilleangrep i bjelkelaget.
Dersom det påvises aktivt angrep, må tiltak for bekjempelse og eventuell utbedring av skader iverksettes for å unngå svekkelse av bærekonstruksjonen og videre spredning.

Da det er ukjent årsak til skjevheter, anbefales det ytterligere undersøkelser.
Eier opplyser at sporene etter borebiller er gamle.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.
I hht eier er pipen i tegl og elementer.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger påbud for pipen. Se vedlegg.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak
• Det bør settes inn nytt piperør i henhold til påbudet.

Pipen må ikke tas i bruk før påbudet er fulgt opp og nødvendige utbedringer er utført av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av å ikke utbedre pipen er økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller skadelige gasser, samt at forsikringsdekning kan bortfalle.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

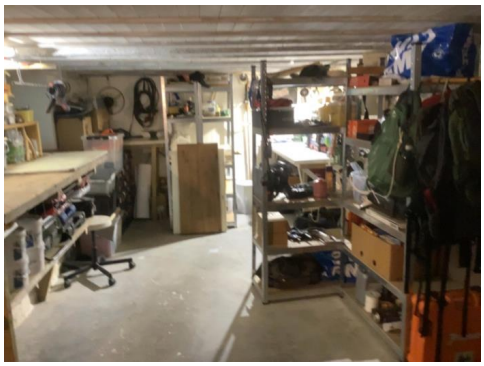
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dreneringen har en eldre årgang, noe som kan begrense effekten på dreneringen.
Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.
Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.
Fuktgjennomtrengning er observert i tilbyggene.

Tilstandsrapport









Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig trapp med tette trinn med laminat. Trappen har håndløper. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk. Glassrekkverk i andreetasje.
I hybel er det rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

• 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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert profilerte innerdører med tilhørende karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.
Eier opplyser at dørene er fra ca midten av 80 tallet. Dørene er godt vedlikeholdt i hht alder.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.
Eier opplyser at det har forekommet noe sølvkre.
Tegn etter borebille i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:
• Det er observert spor etter borebiller i bjelkelaget i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av bjelkelaget for å avklare om det er aktivt angrep av borebiller, samt vurdere behov for tiltak.
Konsekvensen av ubehandlet borebilleangrep kan være svekkelse av trekonstruksjonen og økt risiko for fremtidige skader.

Det anbefales ytterligere undersløkelser.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.

Veggene har malte plater som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.

Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på vaskerommet fremstår som generelt godt vedlikeholdt. Det er ved befaringen ikke observert skader eller vesentlige avvik på innredningene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i rommet med tilluft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 3 år gammel. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 2026
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og nedsenkt dusjnisje. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da membranen fra 2026. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.

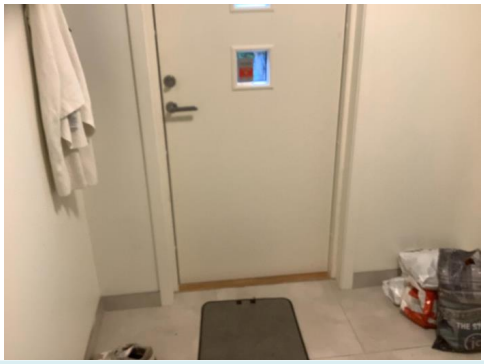
Veggene er kledd med våtromsplater, som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.

Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.

1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.



1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 4 år gammel. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 2023. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet. Badet har flislagt gulv og malte vegger (fliser i dusjsonen) med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjnisje.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

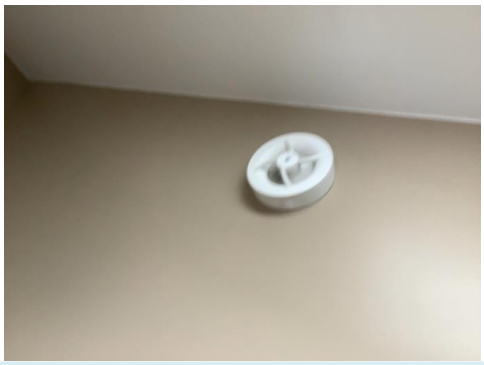
2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da membranen kun er 3 år gammel. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Fuktmåling er utført med egnet instrument uten å påvise unormale verdier.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging. Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er i daglig bruk, og i hht eier er det ikke vært vannlekkasjer i rommet. Et eldre bad kan ha en redusert effekt på en membran, og derfor kan det ikke utelukkes at det kan oppstå skader på membranen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene. Det er montert sokkelflis og panel.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater fra 1995

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, da eldre overflater kan ha redusert levetid og økt risiko for slitasje eller skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Sluket var ikke tilgjengelig.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt i hht alder, og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert bide`

Eiers opplysning:
Sanitærutstyr alder:
Dusjkabinett 2026
Klosett 2023
Servant m/batteri 2023

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking med et ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert fukt i veggen ved kontrolltidspunktet.
Hulltakingen er kun utført som en stikkprøvekontroll på et begrenset område. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader andre steder i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør fra 2023 og 2026 i hht eier.
Hovedstoppekran er merket på stolpe ved tomtegrensen til vei, det er kumring rundt stoppekranen.
Det er også stoppekran ved bereder.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det er montert trykkregulator.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

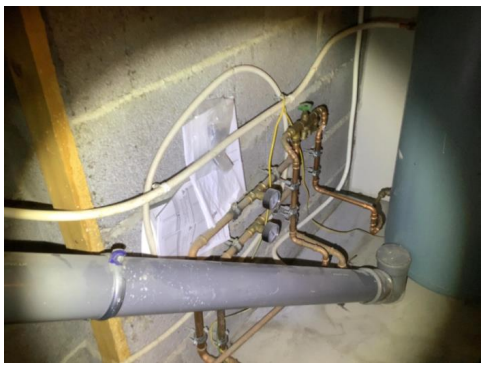
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv og i avløpsrør.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Noen rør er i hht eier byttet i 2023.

Årstall: 1982 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger, samt karmventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Berederen har en eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.
Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen. Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.
Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.
Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan det ikke utelukkes at de

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjelleren og har et volum på ca. 300 liter.

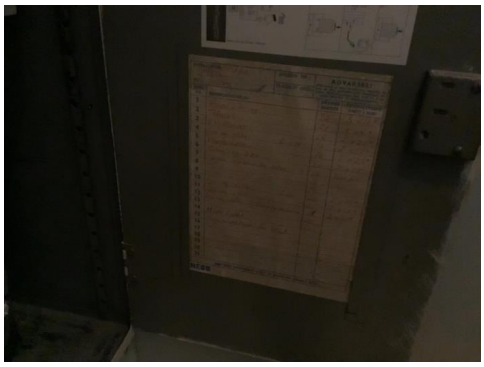
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



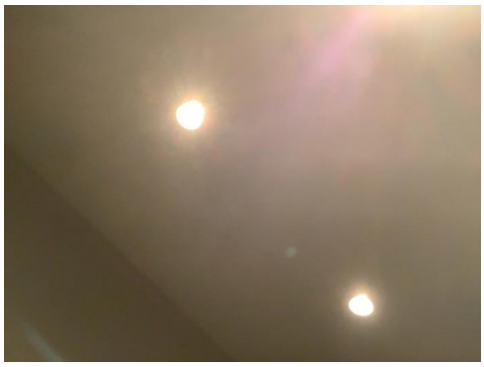
Tilstandsrapport







Stemmer ikke med dagens kurser.



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.

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

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. 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.

I hth eiers opplysing:
El-anlegget er fornyet sammen med rehab. av bolig 2018 – 2026.
Videre er hele el-skapet fornyet innmat 2026.
Økt inntaksstrøm til 3-fas, større hoivedsikringer 2026
El-billader montert 2026
El-arbeider utført i perioden 2018 - 2026 er gjort av fagfolk og Samsvarserklæring er forelagt.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler. Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert brannteknisk rådgiver.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert brannslukningsapparat

Konsekvens/tiltak

• Det bør umiddelbart monteres godkjent brannslukningsapparat for å ivareta brannsikkerheten i bygningen. Manglende brannslukningsapparat medfører økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn. Boligen står på fjellgrunn i hht eier, og det er ikke observert setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse. Detre er

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist saltutslag på murvegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren, da saltutslag på murvegger indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningsmaterialer, samt dårligere inneklima.

Fuktgjennomslagene er påvist i tilbyggene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er etablert en eldre ringmur i granitt, opprinnelig fra byggeåret omkring 1925. Ringmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden, utført med tilpassede granittsteiner. Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov og eventuelle mindre setninger eller ujevnheter som følge av alder.
Grunnmuren er utført i Leca og er pusset utvendig over terreng. Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Grunnmur for tilbygg 1982 er utført i Leca, pusset utvendig og innvendig.
Eier opplyser at det er montert drensplater på tilbygget i 1982.

Vurdering av avvik:

• Det er observert saltutslag på innsiden av grunnmuren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag på innsiden av grunnmuren bør utbedres, for eksempel ved lokal rengjøring og overflatebehandling med egnet produkt.
Saltutslag indikerer fuktinntrengning, noe som kan føre til forringelse av murverket og økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.
Det anbefales også å undersøke årsaken til fuktinntrengningen og vurdere tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Det er observert saltutslag på innside grunnmur i kjeller for leilighet 1982-tilbygget.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er lett skrånende, med naturlige høydeforskjeller rundt boligen.

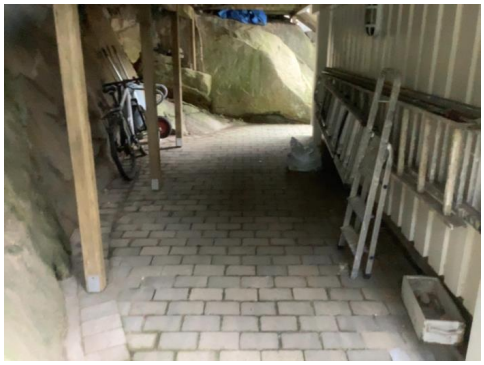
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er observert saltutslag på innsiden av grunnmuren, noe som tyder på at dreneringen ikke fungerer optimalt. Det er da viktig å lede vannet vekk fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å lede vannet bort fra grunnmuren, for eksempel ved å justere terrenget eller forbedre dreneringen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Eier opplyser følgende:
Det er allerede gjort tiltak rundt boligen.
Terrengfall ut fra grunnmur. Beleggningsstein for bedre avrenning.
Takvann ledes bort fra boligen i egne rør i bakken.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.
Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Opplysningene er gitt av eier:
Nytt Vann- og Avløpsanlegg til boligen etablert i 1982, tilknyttet kommunalt anlegg, med hovedstoppekran ved vei (merket) Plast vannrør og pvc avløpsrør. Det har ikke vært noe problemer med VA-anlegget siden, og det fungerer helt greit.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

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

• 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 ikke montert brannslukningsapparat

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• 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.

• Det bør umiddelbart monteres godkjent brannslukningsapparat for å ivareta brannsikkerheten i bygningen. Manglende brannslukningsapparat medfører økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/229 m²

Enebolig: Hall, Vindfang, 2 Vaskerom, 3 Bad, Stue/kjøkken, 3 Gang, 5 Soverom, Garderobe, Stue, Kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**6 950 000**
Fradrag for festet tomt	-	30 000
Konklusjon markedsverdi		**6 900 000**

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 079	01.06.2019	Kr. 1 160	Kr. 30 000

Markedsvurdering
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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandbækveien 3 ,1613 FREDRIKSTAD 189 m² 1943 4 sov	16-02-2023	5 690 000	**5 690 000**		5 690 000	**30 106**
2	Paul Holmsens vei 73A ,1613 FREDRIKSTAD 198 m² 1994 4 sov	15-09-2026	5 950 000	**5 850 000**		5 850 000	**29 545**
3	Oredalsåsen 43 ,1613 FREDRIKSTAD 233 m² 1973 4 sov	02-03-2025	7 350 000	**7 000 000**		7 000 000	**27 451**
4	Paul Holmsens vei 24 ,1613 FREDRIKSTAD 208 m² 1948 4 sov	28-08-2023	5 800 000	**5 600 000**		5 600 000	**26 923**
5	Joruns vei 5 ,1613 FREDRIKSTAD 252 m² 1972 3 sov	07-05-2026	6 700 000	**6 700 000**		6 700 000	**26 587**
6	Kreftings vei 6 ,1613 FREDRIKSTAD 194 m² 1977 3 sov	03-07-2024	6 200 000	**6 100 000**		6 100 000	**25 630**
7	Oredalsveien 74A ,1613 FREDRIKSTAD 275 m² 1960 7 sov	03-02-2025	7 250 000	**7 000 000**		7 000 000	**23 102**
8	Sponheimsåsen 5 ,1613 FREDRIKSTAD 380 m² 1982 4 sov	02-09-2026	7 800 000	**7 800 000**		7 800 000	**20 526**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 850 000**

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

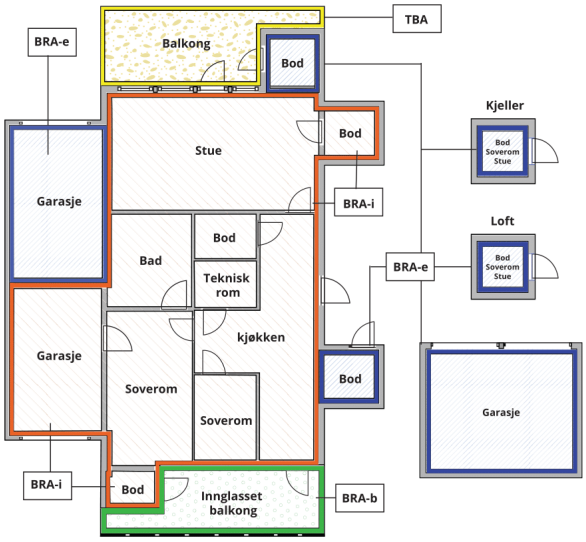
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	114			114	36
2. Etasje	88			88	30
Kjeller	27			27	
SUM	**229**				**66**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, vindfang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, vaskerom leilighet, gang, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Gang, bad, bad leilighet, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, stue, kjøkken leilighet		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

I kjelleren er det to boder som er under 1,90 m
Disse rommene er på ca 16 og 26 m2 gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger, men det er avvik på rominndelingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser at flere av badene er fra 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendige lydforhold kan påvirkes av bygningens konstruksjon, byggeår, utførelse og bruk. En visuell tilstandsbefaring gir ikke grunnlag for å dokumentere lydisolasjon eller luft- og trinnlyd. Dersom lydforholdene er av vesentlig betydning eller det foreligger tvist, anbefales en egen lydteknisk undersøkelse med målinger utført av kvalifisert fagperson i henhold til relevante standarder. I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone. Det er ikke fremlagt energiattest for boligen. Det er ikke dør mellom hovedenheten og leiligheten, og ikke fremlagt dokumentasjon på leiligheten.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	28	336	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ringåsveien 1	10.04.1948	01.06.2029	15.06.2126

Hjemmelshaver
Olsen Ole Leisterud

Kommentar
Opplysninger for festekontrakten er i hht mottatte opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Oredalsåsen, og i et etablert boligområde bestående av boligbebyggelse. Området fremstår som rolig og godt utbygd, med kort avstand til daglige servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.
Det er gangavstand til dagligvarebutikk, øvrige forretninger og servicetilbud i Ferdrikstad sentrum. Fredrikstad sentrum ligger om lag 5 minutters kjøring fra eiendommen, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud, offentlige tjenester og øvrige sentrumsfunksjoner. Området har også nærhet til skoler, barnehager og rekreasjonsområder, noe som gjør beliggenheten attraktiv for de fleste aldersgrupper.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Planid: 913
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.
Det er plenarealer, gårdsplass med parkering og beplantning.
Tomten er pent opparbeidet, og har nivåforskjeller.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 24. September 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**28**	Fnr.:	**336**	Snr.:	
Adresse:		**Ringåsveien 1**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	*X*	Sist tilbud, dato: 02.09.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*X*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	*X*	Sist tilbud, dato: 02.09.2026	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399