Tilstandsrapport

Enebolig
Idavollen 10, 1655 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 660, bnr. 100

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19972-1904 **Referansenummer:** YJ1590

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246

Norsk takst

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Enebolig beliggende i Skjærviken i Fredrikstad kommune.
Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, terrasse, beplatning og busker.

Innvendig er det ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.
Områder hvor det er behov for oppussing pga slitasje.
Leiligheten er ikke godkjent siden boligen er kun godkjent med en boenhet.
Dagens utleie er derfor ulovlig.

Utvendig er store deler av fasadene fra byggeåret.
Behov for utvendig vedlikehold.

Dobbel garasje på eiendommen som har behov for vedlikehold og utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Valmet takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.
Isolert ytterdør i boligen med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags/2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Mark terrasse utført i 2019.

Det er trapp med betong og granitt i front av boligen.
Utført med fliser.
Trapp i trekonstruksjon mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Eier har utført noe overflate oppussing.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betonggulv i 1.etg.

Boligen har elementpipe.
Sotluke plassert i u.etg.
Peisovn plassert i stue 1.etg.

Innvendig lukket tretrapp i boligen.
Rekkverk på en side.

Innvendig har boligen formpresset innerdører av 3-speils, heltre innerdør av typen 3-speils og slette innerdører.
Skyvedører til kjøkkenet.
De svarte dørene i u.etg er skiftet i 2019.

Garderobeinnredning på det ene soverommet.
Skyvedørsgarderobe med innredning i gang i u.etg.
Garderobeskap på soverom i u.etg.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassbyggerstein/glassdør.
Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vindfang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad
Baderom med en todelt løsning med avlukket toalettrom.
Utført med fliser på gulv og malt trepanel/murvegger.
Innredet med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskmaskin.
El.vifte på yttervegg.

Utført plastsluk i gulv.
Ingen membran på gulv og vegger.
Det er utført lokalt fall rundt sluket men ikke 80cm fra sluket.

Hulltakning er ikke utført siden det er åpen vegg i boden.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på dette området på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Fliser på vegg over benk ved komfyr.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og gasstopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Det er beregnet plassering av gassflaske i skap på kjøkkener.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vinyl på vegg.
Det er frittstånde komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Eldre kjøkkeninnrdning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue utført med belegg på gulv og trepanel på vegger.
Trebenker. Elektrisk badstueovn.
Toalettrom med servantinnredning og frittstående toalett.
Ingen oppvarming på toalettrommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.
Det er lufteventiler i tak på flere av rommene.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter denne er plassert i utleiedel.
Luft-til-luft varmepumpe i stue, kjellerstue og leiligheten.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i vindfanget.
Det er utført undermåler til leiligheten.
80 A hovedsikring og 25 fordelingskurser med automatsikringer.
Det er montert el.billader.

Fordelingsskap er plassert i bod i utleiedel.
63A hovedsikring og 9 fordelingskurser på

Det er felles strøm for hele boligen.
Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i 1.etg og u.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
Det er utført ny drenering på vegg mot nord.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er støttemur i granitt i fronten av boligen.
Tomten er skrående mot sørøst.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 1980

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	347 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	310 m²
Totalpris	6 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke registrert dokumenter på innsyn byggesak.

Utleiedelen er ikke godkjent siden boligen kun er godkjent med en boenhet.
Dagens bruk er derfor ikke lovlig.
Det må etableres en intern dør mellom boligen og leiligheten, hvis det skal være mulig å få godkjent dagens bruk.

Terrasser som er bygd i senere tid er ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

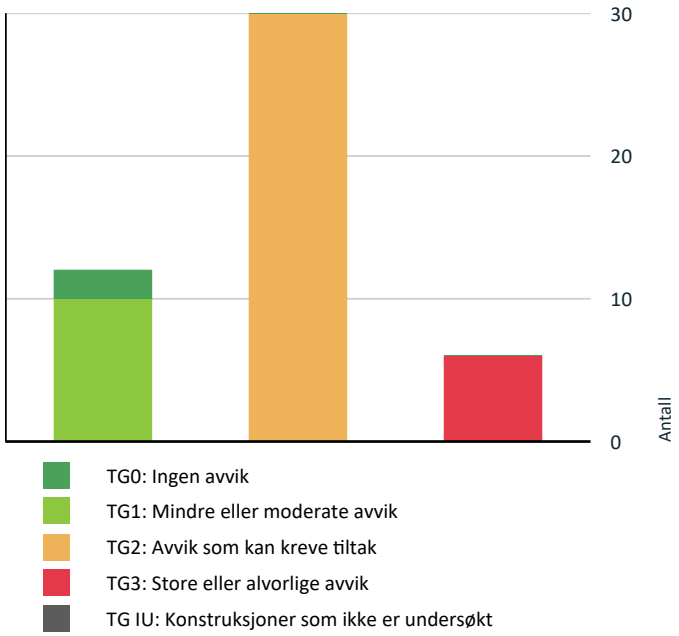
Det er ikke fremlagt tegninger på garasje og bod.

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

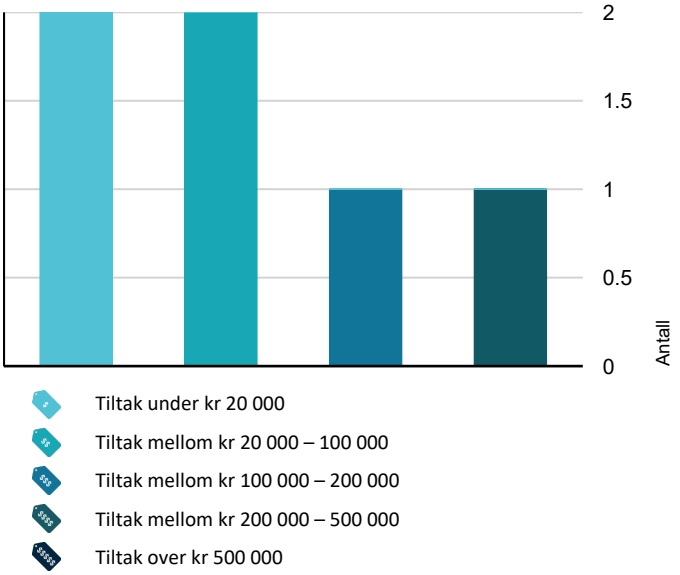
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > U.etasje - leilighet > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > U.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > U.etasje - leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U.etasje - leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Standard
Boligen innehar en generell normal standard.
Enkel standard på utleiedelen.

Vedlikehold
BOligen har innvendig og utvendig stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfoten mor nord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

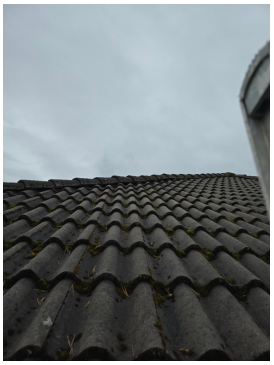
Taket har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.

Eier opplyser om at det kan oppstå kondensering på loftet på spiker ved kraftig kulde.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Pga alderen til taktekket må dette forventes å skiftes i løpet av årene fremover.
Undertak, lekter og sløyfer må da skiftes samtidig.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alt er fra byggeåret og forventet levetid anses som utløpt.
Takrenner har behov for å renses.
Registrert områder med rust på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må medregnes å skifte alt av takrenner, nedløp, beslag og luftehatter/pipebeslag samtidig med taktekket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Maling flasser på gesimskasse mot nord.
Generelt behov for utvendig vedlikehold.

Tett lufting i bunn av trekledning.
Gesimskasse mot øst har åpninger etter tidligere lys.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er generelt behov for utvendig vedlikehold.

Ved utksiftning av trekledning må utlufting av trekonstruksjon utbedres.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet fremstår i normal stand med hensyn til alder.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.
Flere av vinduene i boligen er skiftet i perioden 2009-2012.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

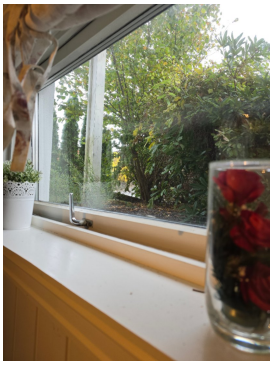
Sprukket glass på rute på innglasset balkong.
De eldre vinduene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.
Vinduer i leiligheten er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Trevinduer fra byggeåret som er modne for å skiftes.
Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.





TG 2 Dører

Isolert ytterdør i boligen med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags/2-lags isolerglass.
De fleste balkongdørene er skiftet i perioden 2009-2012.
Balkongdør fra byggeåret mot vest.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør fra byggeåret er ikke mulig å åpne/lukke på befaringsdagen.

Falmet dørblad utvendig på hoveddør.
Utettheter mellom karm og dørblad på dør til vindfanget.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Justere døren til vindfanget slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.
Utføre utvendig vedlikehold av dør som falmer.

Skifte balkongdør fra byggeåret mot vest.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Mark terrasse utført i 2019.

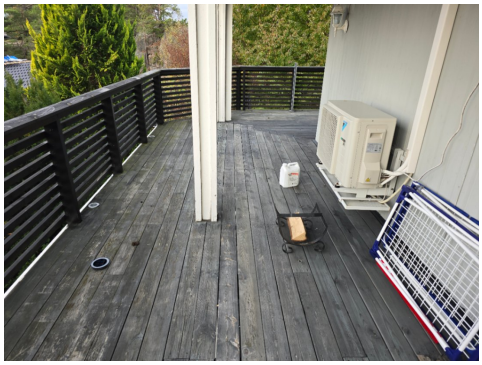
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i 1.etg er utført med 90cm høyde.

Terrasse har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet og det er derfor ikke behov for utbedringer.
Terrassebord og rekkverk har generelt behov for vedlikehold.





TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp med betong og granitt i front av boligen.
Utført med fliser.

Trapp i trekonstruksjon mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen.
Bom og sprukket fliser på trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre rekkverk på trappen med hensyn til sikkerhet.
Utføre vedlikehold og utbedringer av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

GULV: Parkett, laminat og fliser.
VEGG: Miljøstrie, fliser, panelplater, glassfiberstrie, tapet,
TAK: Malte slette tak, mdf-panel, glassfiberstrie, trepanel, himlingsplater.
Eier har utført noe overflate oppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om at det kan forekomme maur på soverom i u.etg på sommerstid.

Sprekker i plateskjøter i tak i spisestue.
Bruksslitasje på parkettgulv i boligen.

Skjevheter i taket i hall.
Merker i tak rundt spotter på kjøkkenet.
Manglende taklist på et område på kjøkkenet.

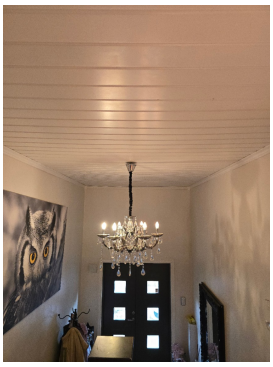
Bom på fliser og sprekker i fuger på flislagt gulv i vindfanget i u.etg.

Manglende belistning rundt el.skap i vindfanget.

Utleidelen har en enkel standard.
Oppussing bør medregnes.
Skjøtet gulv på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 31mm retningsavvik på kjøkkenet og 24mm retningsavvik i spisestue.
Det er målt 20mm retningsavvik på treningsrom/stue i u.etg.

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

Slike skjevheter kan medføre til områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjonen.

Ved oppussing bør det vurderes å avrette gulvene på de rommene med størst retningsavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Sotluke plassert i u.etg.
Peisovn plassert i stue 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

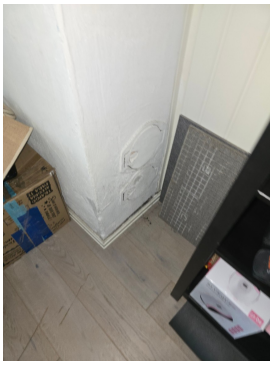
Sotluken er plassert nærmere brennbar vegg enn 30cm.
Manglende ubrennbar plate under sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Andre tiltak:

Montere sotlukesteiner i sotluken, slik at det er godkjent å plassere sotluken innenfor 30cm fra brennbart materiale.
Montere ubrennbar plate under sotluken slik at ikke glør kan havne på gulv ved tømming av sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltakning er ikke nødvendig siden det er åpen mur i boden.
Ingen utslag på sakdelig fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

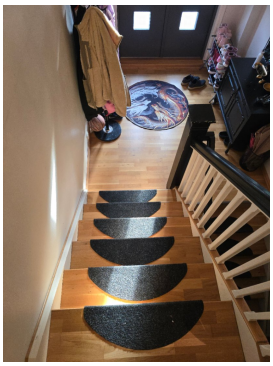
Innvendig lukket tretrapp i boligen.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper langs vegg på trappene.
Det er stedvis lysåpninger over 10cm på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke krav til å utbedre trappen siden denne var godkjent på oppføringstidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpresset innerdører av 3-speils, heltre innerdør av typen 3-speils og slette innerdører.
Skyvedører til kjøkkenet.
De svarte dørene i u.etg er skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Heltre dører fra byggeåret har stedvis behov for utbedringer.
Dør mellom vindfang og gang går i anslaget i u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Utføre lokale utbedringer på dører som har behov, samt juster dører som går i anslaget.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning på det ene soverommet.
Skyvedørsgarderobe med innredning i gang i u.etg.
Garderobeskap på soverom i u.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i fuger i dusjsonen.
Mdf-panel er fuktskadet i området over dusjen.
Vindu er plassert innenfor våtsonen til dusjen, uten at det er utført fuktsikre materialer.

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Skal baderommet fortsatt brukes videre bør det installeres dusjkabinett.
Det er ikke utført mdf-panel som er beregnet for bruk på våtrom.
Dette har medført til fuktskadene i tak.

Siden det er installert glassdør mot vindu forhindrer dette direkte fuktbelastning.
Det er derfor ikke behov for utbedringer i forhold til vinduet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm dvs lokalt fall på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig membranmansjetter i begge slukene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membran og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men baderommet må holdes under oppsikt.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassbyggerstein/glassdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er dårlig effekt ved funksjonsprøving med ark på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekket må utbedres på baderommet.
Dagens løsning er ikke egnet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Det er registrert svertesopp på himlingsplater og taklister.
Flassing på gerikter til dør siden disse tidligere har blitt fuktutsatt.

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

Svertesopp oppstår pga ikke tilstrekkelig utlufting, som da medfører til høy luftfuktighet på baderommet.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet er ikke utført med kravet til 1:50 lokalt fall til sluk.
Vanntett terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved en lekkasje på baderom er det fare for at vannet renner ut av døren og ut i gangen.
Ved renovering baderommet må det utføres lokalt fall til sluket og vanntett terskel.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranmansjett er ikke klemt i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dette må utbedres slik at det ikke kan oppstå skader på omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

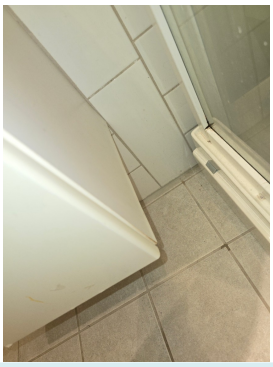
Rommet har innredning med servantinnredning,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbart behov for tiltak.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende luftespalte under dørbladet.
EL.vifte har dårlig effekt ved funksjonsprøving med ark på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er registrert svertesopp i himling og taklister pga ikke tilstrekkelig utlufting og tilluft.
EL.vifte må skiftes og det må etableres luftespalte under terskel.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vindfang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med en todelt løsning med avlukket toalettrom.
Utført med fliser på gulv og malt trepanel/murvegger.
Innredet med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskmaskin.
El.vifte på yttervegg.

Utført plastsluk i gulv.
Ingen membran på gulv og vegger.
Det er utført lokalt fall rundt sluket men ikke 80cm fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har behov for totalrenovering.
Vesentlig oppussing må derfor utføres.
Fuktskadet listverk pga vannsøl.

Ingen oppvarming på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må forventes å totaloppusse baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning er ikke utført siden det er åpen vegg i boden.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på dette området på befaringsdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Fliser på vegg over benk ved komfyr.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og gasstopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Det er beregnet plassering av gassflaske i skap på kjøkkener.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Micro er ødelagt.
Kjøkkeninnredning er slitt i forhold til håndtak og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet har en tilstand som tilsier at det har behov for oppgraderinger/utskiftninger.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vinyl på vegg.
Det er frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Eldre kjøkkeninnrdning.

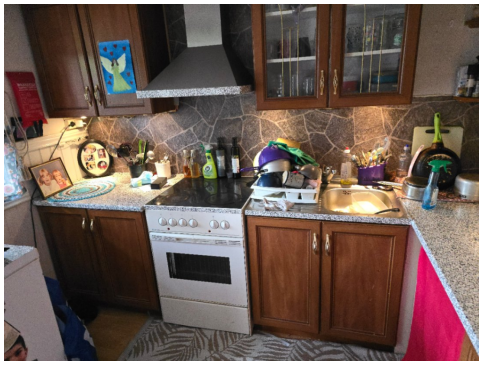
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte hele kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





U.ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

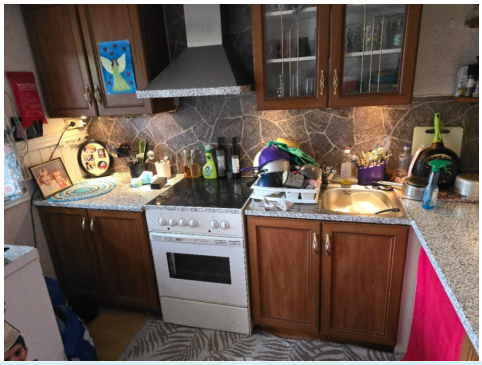
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Filter har behov for å vaskes/renses.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre rensing av filter.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantinnredning og frittstående toalett.
Ingen oppvarming på toalettrommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Manglende avtrekk/lufting på toalettrom.
Ingen luftespalte under dørblad.
Skader på laminatgulv på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

Utføre tiltak med luftespalte og mekanisk avtrekk for å forbedre inneklimaet på toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

U.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue utført med belegg på gulv og trepanel på vegger.
Trebenker. Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er ikke utført slik badstuer anbefales å bygges i dag.
I forhold til vegg og tak oppbygning, samt lufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

BAdstuen bør derfor kun brukes som bod.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.
Samlestokk er ikke plassert i rørskap i bod i leilighet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Samlestokk bør plasseres i rørskap, slik at en lekkasje ikke vil medføre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjon.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må medtiden medregnes å skifte avløpsrørene i boligen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.
Det er lufteventiler i tak på flere av rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Manglende lufteventil på flere av rommene, siden lufteventiler i tak ikke er i funksjon.
Ligger løse rør på loftet til disse ventilene på flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Tiltak:

Montere lufteventiler på alle rom som ikke har det i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter denne er plassert i utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ingen avrenning fra VVB.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Montere avrenning til sluk eller avløp fra VVB.
Dagens løsning kan medføre til skader på omkringliggende konstruksjon.





TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue, kjellerstue og leiligheten.
I 2022 i stueog kjellerstue. Den i leiligheten er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende service på varmepumper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utføre service på varmepumpen slik at garantien på disse blir opprettholdt.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i vindfanget.
Det er utført undermåler til leiligheten.
80 A hovedsikring og 25 fordelingskurser med automatsikringer.
Det er montert el.billader.

Fordelingsskap er plassert i bod i utleiedel.
63A hovedsikring og 9 fordelingskurser på

Det er felles strøm for hele boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det kan forekomme at sikringer løser ut i utleiedel og 1.etg i boligen iflg eier.

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

Inntak og sikringsskap

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

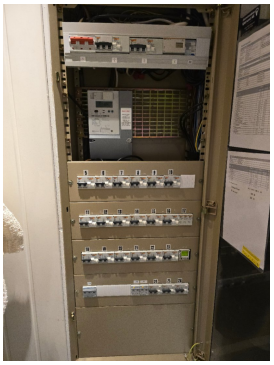
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget, siden det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Deler av anlegget er fra byggeåret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i 1.etg og u.etg.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.
Det er utført ny drenering på vegg mot nord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eldre drenering på deler av øst vegg som er under terreng.
Manglende topplist på den nye drenering mot nord.

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

Det må medregnes å skifte den gamle drenering med tiden.
Montere topplist på drenering mot nord.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flassing på mur på flere områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne løs maling og utfør ny egnet maling på grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemur i granitt i fronten av boligen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående mot sørøst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 1980

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

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

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1980

Kommentar

Standard
Garasjen og boden har en eldre standard.

Vedlikehold
Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasje oppført med støptbetonggulv på fylte masser.
Ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Valmet takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak utvendig tekket med betongtakstein.
Leddporter i trekonstruksjon.

Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid.
Registrert områder med fukt-/råteskader.
Leddporter fungerer ikke iflg eier.
Sprukket takstein på taket.
Behov for vesenstlig påkostninger.

Enkel bod i bakkant oppført i trekonstruksjon.
Fremstår i svært dårlig stand.

Eier har ikke utført noe med garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

310 m²/244 m²

Enebolig: Spisestue, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Gang, 5 Soverom, 3 Bad, Toalettrom, Hall, Garderobe, Vindfang, Badstue, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 100 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 100 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brynjeveien 4 ,1655 SELLEBAKK				15-09-2024	3 700 000	**3 650 000**		3 650 000	**17 464**
	160 m²	1981	3 sov							
2	Brynjeveien 17C ,1655 SELLEBAKK				20-05-2024	6 900 000	**6 600 000**		6 600 000	**18 436**
	268 m²	2001	4 sov							
3	Vikingveien 11 ,1655 SELLEBAKK				22-09-2025	5 200 000	**5 100 000**		5 100 000	**24 638**
	169 m²	1981	4 sov							
4	Idavollen 4 ,1655 SELLEBAKK				25-04-2023	4 600 000	**4 300 000**		4 300 000	**26 875**
	160 m²	1980	2 sov							
5	Idavollen 9 ,1655 SELLEBAKK				29-04-2025	5 350 000	**5 700 000**		5 700 000	**29 534**
	187 m²	1982	3 sov							
6	Brisingaveien 10 ,1655 SELLEBAKK				10-09-2023	4 200 000	**3 800 000**		3 800 000	**30 159**
	126 m²	1981	3 sov							
7	Brisingaveien 7 ,1655 SELLEBAKK				04-08-2025	5 300 000	**5 100 000**		5 100 000	**31 481**
	160 m²	1981	4 sov							
8	Brisingaveien 2 ,1655 SELLEBAKK				22-06-2023	4 600 000	**4 400 000**		4 400 000	**33 083**
	133 m²	1980	2 sov							

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		34 140
Forsikring (stipulert)	Kr.		14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 370 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**130 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 580 000**

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.		1 650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 250 000**

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

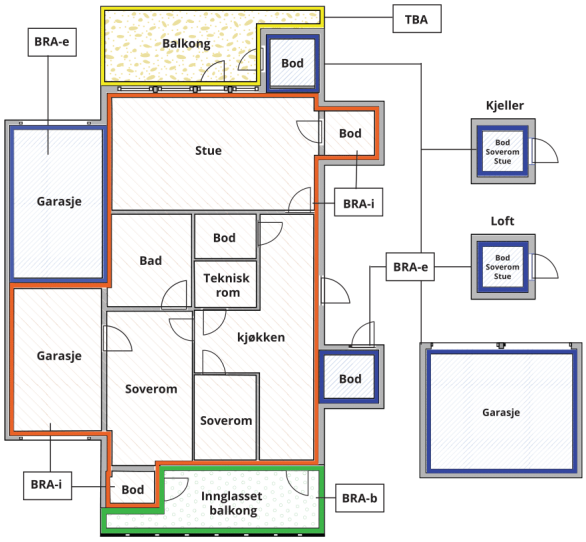
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	158		8	166	42
U.etasje	86			86	109
U.etasje - leilighet		58		58	41
SUM	**244**	**58**	**8**		**192**
SUM BRA	**310**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Spisestue, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, hall, garderobe		
U.etasje	Gang, bad, gang 2, vindfang, soverom, badstue, bod		
U.etasje - leilighet		Kjøkken, stue, bad, soverom, bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Arealet i utleiedelen blir vurdert som BRA-E areal siden boligen ikke er godkjent med 2 boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke registrert dokumenter på innsyn byggesak.

Utleiedelen er ikke godkjent siden boligen kun er godkjent med en boenhet.
Dagens bruk er derfor ikke lovlig.
Det må etableres en intern dør mellom boligen og leiligheten, hvis det skal være mulig å få godkjent dagens bruk.

Terrasser som er bygd i senere tid er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i utleiedelen har ikke godkjent vindu med hensyn til rømning, lys og utsyn.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på garasje og bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	287	23
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Soran Belbas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	660	100		0	907.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Idavollen 10

Hjemmelshaver
Soran Belbas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Idavollen 10 ligger et etablert boligfelt i Skjærviken.
Området består av frittliggende eneboliger. Utsikt mot nærområdet og mot Hunnebunn.
Barnevennlig område med gode solforhold. Kort vei til barnehage, båthavn og offentlig strand.
Butikker og idrettsanlegg på Begby.
10 km til Fredrikstad sentrum.
12 km til Sarpsborg sentrum.
6 km til E6

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Haugenåsen
Eiendommen er regulert til boligformål.

Idavollen 10 har sendt ut nabovarsel angående påbygg i senere tid iflg eier.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, terrasse, beplatning og busker.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Det fremstår som en liten del av garasjen og bod er ført noe over tomtegrensen mot sør på kommunens kartdata.

1980/403091-1/86 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
20.08.1980 Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
2 847 200

Formuesverdi	År
4 823 397	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	2493520	Fullverdi		

Kommentar

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ1590

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon