

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skogveien 31, 1672 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 439, bnr. 579

## Markedsverdi

### 3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 20247-1807

Referansenummer: MQ4099

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 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.

## 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Boligen er oppført i 1920 i hht eier.  
Boligen er over to etasjer, og har en kjeller.  
Eier opplyser at kjøkkeninnredning fra 2019  
Boligen har et eldre og slitt bad som bør renoveres.  
Det er en eldre og slitt garasje på eiendommen.  
Tomten har en liten helning, og er opparbeidet med plen, busker og trær.  
Boligen har flere konstruksjoner som bør oppgraderes, dette er nevnt i rapporten.  
Boligen har i tillegg flere overflater som ikke er slutført.  
Boligen har totalt sett et stort behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

## Enebolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

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.

Ytterveggene har stående og liggende kledning

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak.

Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Eldre slitt balkongdør i andreetasje med tolags glass.

Malt hoveddør.

Malt terrassedør med tolags glass.

Balkongen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Trappene er utført i trekonstruksjon.

Det er trapp med lem til kjellernedgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Flere av overflatene er under oppbygning, og er ikke ferdigstilt.

Etasjeskille er utført med støpt dekke i antatt betong.

Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.

Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.

Målt i stue og kjøkken.

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.

Det er en gammel pipe, men ikke ildsted.

Det er mur i granitt.

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Eldre dører med ukjent alder.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har en eldre standard, og er slitt.

Det er belegg på gulvet og tapet på veggene.

Badet har badekar, gulvklosett og servant,

Rommet har naturlig avtrekk.

Det er et eldre sluk.

Det er noe fall på gulvet til sluk, men dette bør avrettes etter dagens forskrift ved renovering.

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert:

induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte og oppvaskmaskin.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hht eiers opplysninger er vannrør er fra byggeår, men har også noe nyere rør-i-rør.

Stoppekran i kjelleren.

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

# Beskrivelse av eiendommen

risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert. Det er både pvc rør og eldre soylrør. Boligen har ikke tilfredsstillende utlufting. Varmtvannstanken er plassert i kjelleren, og er på ca 200 liter. Berederen har avrenning til sluk. 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 forenklete 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 elskapet er det: Skrusikringer, 35 amp hovedsikring og 10 kurser.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Det er ingen synlige drengplater ved grunnmuren. Boligen er oppført på grunnmur i granittblokker. Tomten er lett skrånende. Det er plen med busker og trær. VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er kun basert på alder. For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørispeksjon. Opplysninger er gitt av eier.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

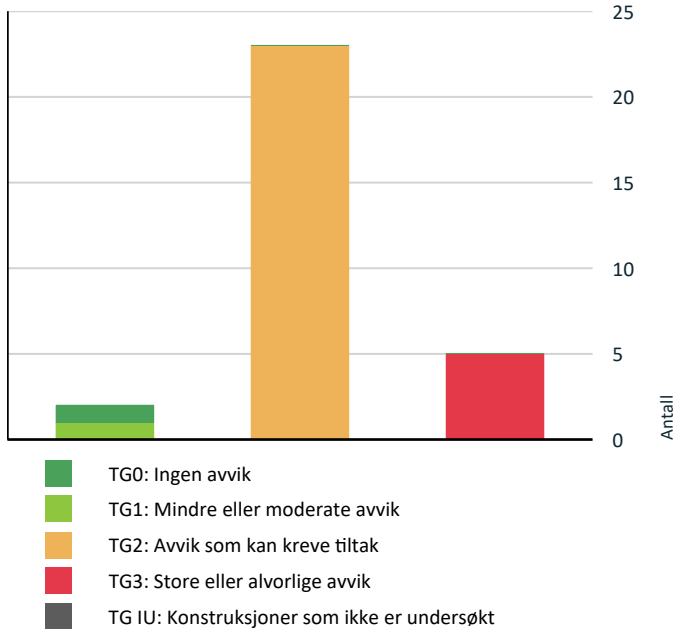
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

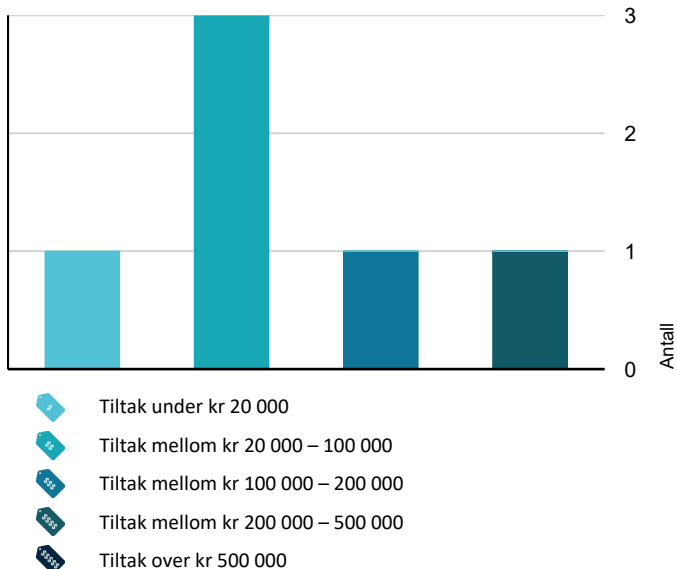
Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger. Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

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 befæringsdatoen, 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 det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1920

### Kommentar

Byggeår er i hht eiers opplysning.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det gjenstår en del arbeider innvendig i boligen på overflater.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.



Råte i vindskier.

### TG 2 Nedløp og beslag

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.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på taket.

Eldre nedløp og takrenner.

Nedløp er avsluttet ved terreng.

#### Konsekvens/tiltak

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere. Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.



# Tilstandsrapport



## TC 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående og liggende kledning  
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.  
TG gjelder for kledningen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er spredte råteskader i kledningen og liten utlufting i nedkant av kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen. Utluftingen bør forbedres for å unngå slike skader.

Overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles for å hindre videre utvikling og forringelse av kledningen. Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres.



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak. Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktmerker i undertaket, og det er begrenset med utlufting av loftet, tette raft.

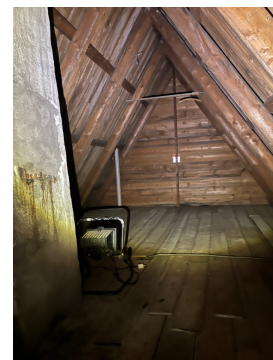
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet.

Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon.

Det er ukjent om fuktmerkene er av eldre eller nyere dato. Det var tørt på befaringen. Boligen har en eldre takstein, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være lekkasjer.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasje på vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, og nødvendig overflatebehandling bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for råte, varmetap og funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for skader på vinduene, redusert isolasjonsevne og potensielt høyere kostnader ved utskifting.



## TG 1 Vinduer - 2

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## TG 3 Dører

Eldre slitt balkongdør i andreetasje med tolags glass. Malt hoveddør.

### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Terrassedøren har noe råteskader, og det er hull i inngangsdøren på innsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader. Det anbefales å bytte dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



Hull i hoveddør.

## ! TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør med tolags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke tilfredsstillende avslutning/omramming over døren utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis mangler som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.



Det er ikke tilfredsstillende tetting over døren.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Slitte overflater kan føre til at konstruksjonene vil trekke mer vann, og gjøre skader på underliggende konstruksjoner.



## ! TG 2 Utvendige trapper

Trappene er utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at trevirket trekker mer vann, og det kan oppstå råteskader.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er trapp med lem til kjellernedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i muren og trappe til kjellernedgangen.  
Det er lav høyde mellom trappetrinn og himling.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekker i muren og trappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen. Lav høyde mellom trappetrinn og himling bør vurderes utbedret for å redusere risiko for personskafe ved bruk av trappen.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.  
Flere av overflatene er under oppbygning, og er ikke ferdigstilt.

### Vurdering av avvik:

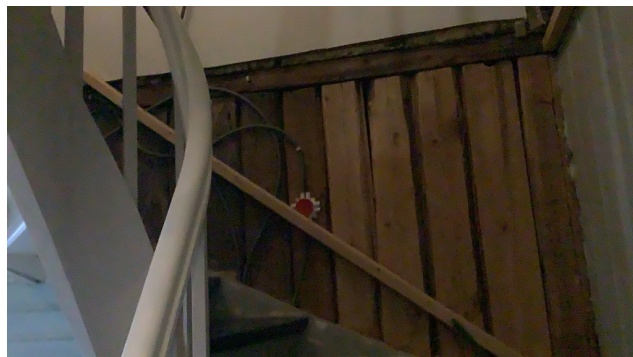
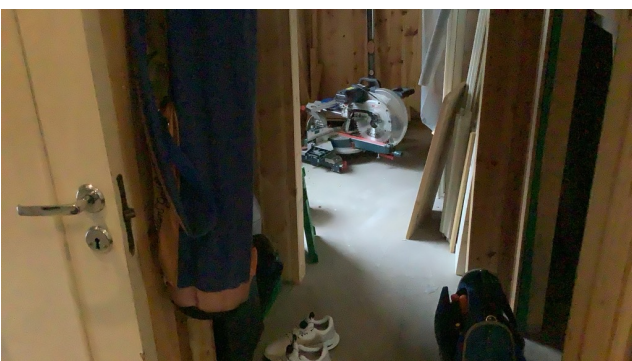
- Det er avvik:

Overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt. Gjøre ferdig overflater der hvor disse mangler, ikke er ferdigstilt.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med støpt dekke i antatt betong.  
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.  
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.  
Målt i stue og kjøkken.

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 målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er spor etter borebiller i bjelkelaget.

### 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.

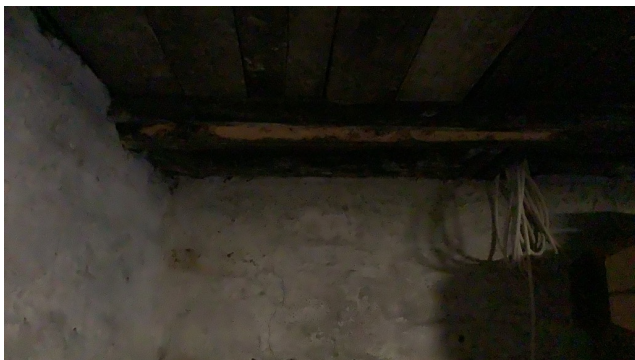
Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av stubbloftet i krypkjelleren for å avdekke eventuelle fuktskader. Eventuelle fuktskader som oppdages bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte og soppdannelse i konstruksjonen. Det er ukjent om det er aktivitet etter spor av borebiller. Det anbefales å foreta ytterligere kontroll av dette.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er spor etter borebiller i bjelkelaget.



Det er tegn noe mindre råte i bjelkelaget, og saltutslag. Det var tørt på begaringen, men det anbefales ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er en gammel pipe, men ikke ildsted.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre pipe i tegl. Det er fuktmerker på pipen på loftet, noe som kan indikere fuktgjennomtrengning ved pipen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktmerkene.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På grunn av alder bør det foretas en grundig inspeksjon av piperøret for å avdekke eventuelle skader eller slitasje. Eldre piper som ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt, har økt risiko for pipebrann og andre branntekniske mangler. Det bør foretas ytterligere sjekk av pipe utvendig for å se etter lekkasjer. Det kan derfor ikke utelukke at pipen har behov for utbedringer.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er mur i granitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er observert høy luftfuktighet i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

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.

Det bør sørges for god utlufting av kjelleren, og ikke lagre organiske materialer.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med tette trinn.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen bør renoveres.



## TG 2 Innvendige dører

Eldre dører med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er generelt slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene bør vurderes skiftet ut dersom funksjon eller utseende ikke lenger er tilfredsstillende. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert funksjonalitet og mulig forringelse av det estetiske inntrykket.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmpumpe.

Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service for varmpumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig, bør det fremskaffes dokumentasjon på utført service.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har en eldre standard, og er slitt.  
Det er belegg på gulvet og tapet på veggene.  
Badet har badekar, gulvklosett og servant,  
Rommet har naturlig avtrekk.  
Det er et eldre sluk.  
Det er noe fall på gulvet til sluk, men dette bør avrettes etter dagens forskrift ved renovering.

#### Vurdering av avvik:

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

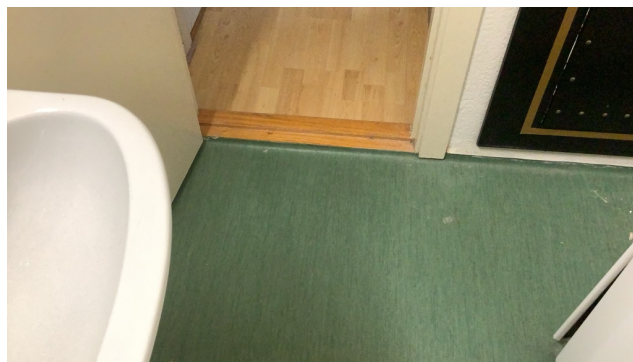
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan sprekke. Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



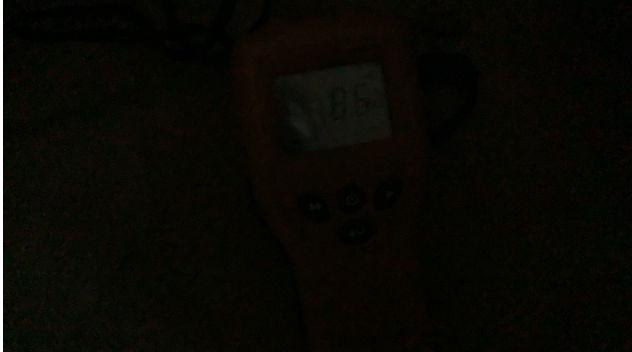
### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert: induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

i hht eier er ikke induksjonstoppen tilkoblet.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Induksjonstoppen bør tilkobles. Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende lekkasjesikring kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Avtrekksviften er ikke tilkoblet el, og avtrekket er ikke ført ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksviften bør tilkobles, og føres ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

I hht eiers opplysninger er vannrør er fra byggeår, men har også noe nyere rør-i-rør.

Stoppekran i kjelleren.

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.

#### Vurdering av avvik:

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

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

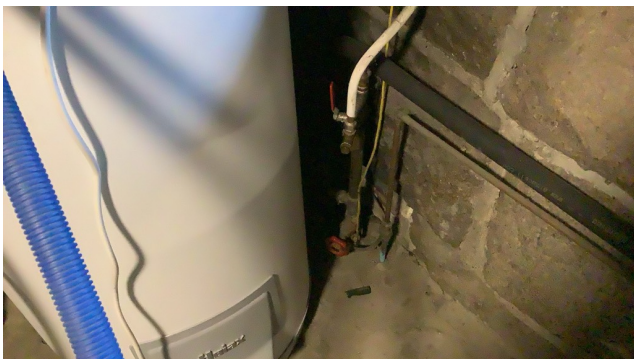
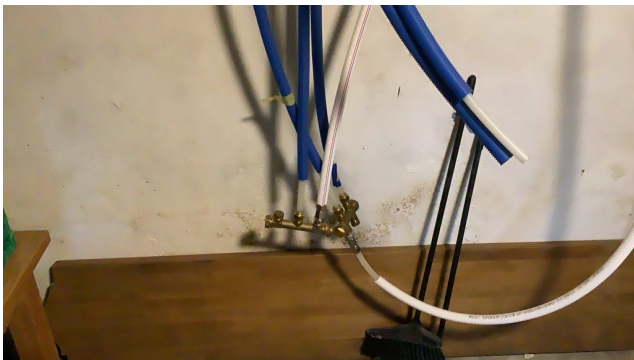
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll av vannrør og koblinger for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for omfattende skader. Det anbefales å foreta jevnlig sjekk av rørene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.  
Det er både pvc rør og eldre soylrør.

### Vurdering av avvik:

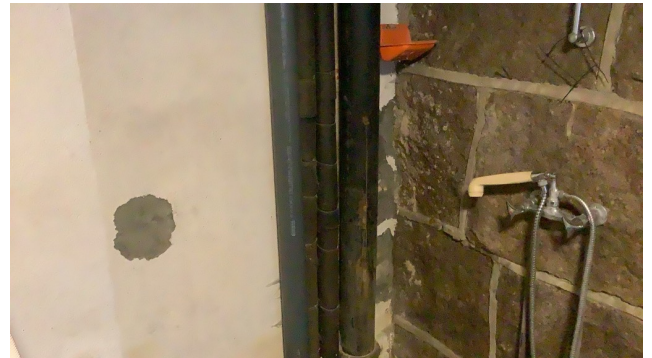
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På grunn av gamle soylrør anbefales det å utføre rørinspeksjon for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Gamle soylrør har økt risiko for rustdannelse og innvendig tetting, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsstans i avløpssystemet.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har ikke tilfredsstillende utlufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen mangler lufteventiler i bruksrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjelleren, og er på ca 200 liter. Berederen har avrenning til sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

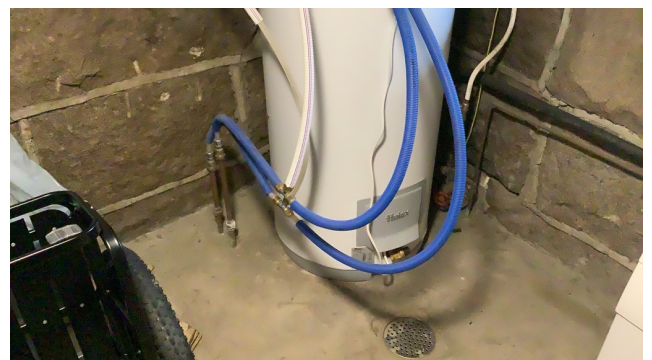
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredern har ikke direkte tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Direkte el-tilkobling bør utføres.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 forenklete 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 elskapet er det:

Skrusikringer, 35 amp hovedsikring og 10 kurser.

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.  
**I hht eiers opplysning er det påstartet utbedring av elanlegget, men det gjenstår mye arbeider.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eiers opplysning.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring er ikke fremlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Eiers opplysning.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eiers opplysning.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Eiers opplysning.**

## Generelt om anlegget

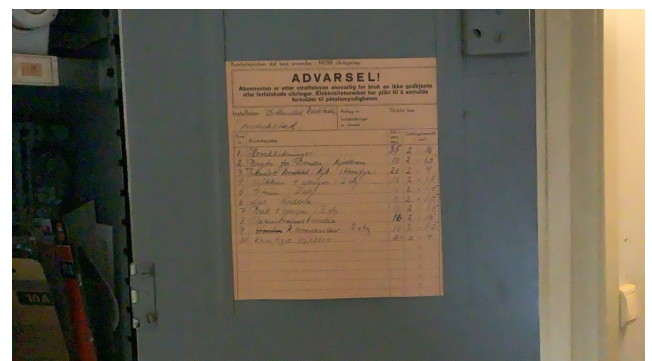
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.**

## Generell kommentar

Det er løse tilførselsledninger på vegger.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

## Fuktsikring og drenering

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

Det er ingen synlige drensplater ved grunnmuren.

Eier opplyser at det er dreneringsgrøft for overflatevann på oversiden og langs hele veien.

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Mer enn halvparten av normal levetid er overgått på drendløsningen, og drendløsningen har i dag en begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere i kjelleren. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur i granittblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er noe mindre sprekker mellom steinblokkene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i muren kan tyde på mindre setninger.

Det anbefales å foreta målinger for å se om bygget er stabilt.



## Terrengforhold

Tomten er lett skrånende.

Det er plen med busker og trær.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terrenget har fall til boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygning kan føre til større press på drendløsningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er kun basert på alder. For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinnspeksjon. Opplysninger er gitt av eier.

### 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.

Når rørene blir eldre bør det foretas en rørinnspeksjon. TG 2 sette da rørene har overgått over halvparten av normal levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga alder anbefales det rørinnspeksjon. Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Det er ikkecastøpt dekke i garasjen.  
Det er vippeport og en dør samt et lite vindu.  
Det er liggende kledning og saltak.  
Det er skjevheter i konstruksjonen og råyåte i kledningen.  
Papp på yttertaket.  
Det er nok mer lønnsomt å bygge ny garasje.  
Mye mose på taket.

Støpte guv.  
Ringmur i betong.  
Bindingsverk med utvendig stående bordkledning.  
Saltak konstruksjon tekket med takstein.  
Forenklet undertak.  
Takrenner og nedløp.  
Snøfanger montert.  
Vippeport.  
2 stk. vinduer.  
Standard

Vedlikehold  
Noe mosedannelse på taket.  
Noe oppsprekking av utvendig bordkledning.  
Garasjen er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang. Enkel beskrivelse av garasjen er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

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

# 124 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue/kjøkken, Vindfang, 3 Soverom, Gang, Bad, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 500 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 500 000

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

**3 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

### 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kråkerøyveien 41 ,1672 KRÅKERØY 118 m <sup>2</sup> 1903 3 sov	08-05-2025	5 390 000	<b>5 250 000</b>		5 250 000	<b>44 492</b>
2 Kråkerøyveien 39C ,1672 KRÅKERØY 110 m <sup>2</sup> 1875 4 sov	23-04-2024	4 100 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>37 273</b>
3 Skogveien 30A ,1672 KRÅKERØY 132 m <sup>2</sup> 1973 2 sov	25-06-2025	4 800 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>35 227</b>
4 Bekkhus 8 ,1672 KRÅKERØY 125 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	21-07-2024	4 690 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>34 127</b>
5 Damveien 6 ,1672 KRÅKERØY 141 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	05-10-2025	5 300 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>30 120</b>
6 Kråkerøyveien 82 ,1673 KRÅKERØY 128 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	12-01-2025	4 900 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>26 230</b>
7 Skogveien 9A ,1672 KRÅKERØY 146 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	12-05-2025	4 750 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>22 120</b>
8 Skogveien 17E ,1672 KRÅKERØY 106 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	06-07-2025	3 650 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>18 229</b>

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.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 120 000**

### 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.	1 400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

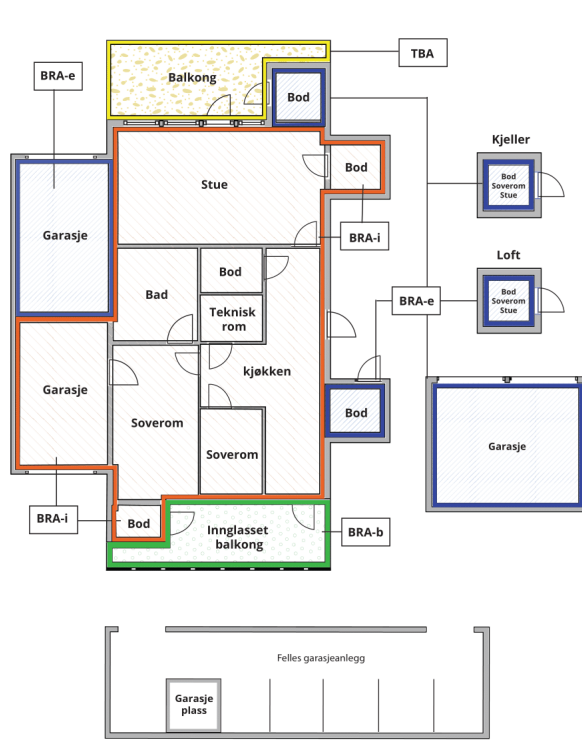
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	
2. Etasje	40			40	7
Kjeller		29		29	
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>29</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>124</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, soverom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, bod		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger. Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	439	579		0	817.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skogveien 31

### Hjemmelshaver

Svendsen Kristoffer Bjørnstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse på Kråkerøy. Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage. Det er ca 5 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

### 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

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

### Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng. Det er hage med plan, busker og trær. Tomten var tildekket av snø på befaringen, og er ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/MQ4099>

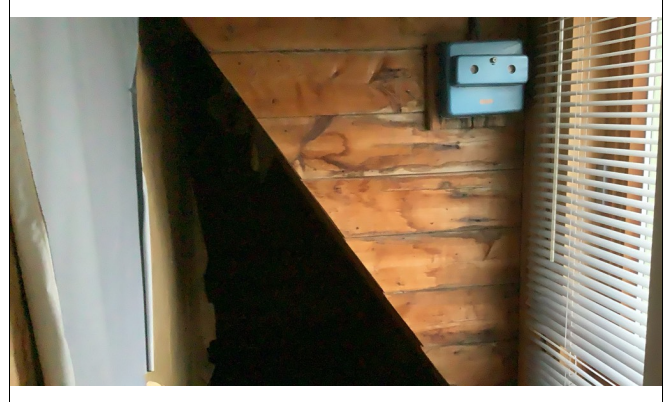
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Åpne el-ledninger på vegg i trapp.



Fuktmerker på vegg i bod.



Garasje.



Garasje