Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Kirkevei 102, 1617 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 201, bnr. 18

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 486 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13144-1182 **Eiendomsverdi ref nr:** PB1892

Autorisert foretak: Assuransetakst AS

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

Norsk takst

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

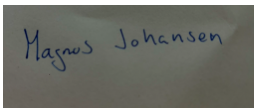
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

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

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.
Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Magnus Johansen
Uavhengig Takstingeniør
Post@a-takst.no
951 44 583

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne boligen står for full renovering, utvendig og innvendig. Kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner og utsyr.

Leiligheter i kjeller er ikke godkjent for bruk eller utleie.

Svært fuktig miljø i kjeller. Dårlig luft utskifting og feil bruk av boligen.

Kjeller anbefales at strippes inn til mur og bygges opp på nytt. Det må dreneres.

En del av oppussingen er ufagmessig utført.

Panelovn i stue i leilighet 1 i kjeller.

Valmet tak tekket med takstein.

Bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Etasjeskillere av tre, og støpt gulv i kjeller.

Malte dører og vinduer av tre med 2- lags glass.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.
Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav blant annet til fuktsikring,
isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for
dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene.
Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er 52 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.
Hele rapporten bør leses nøye.
Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein, mye mose på stein. Taktekke er originalt, må byttes snart.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
valmet tak, undertak av rupanel, åpen lufting.
Mye innbo så ikke mulig å gjøre tilfredsstillende undersøkelser.

kaldtloft.
Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert
med 10 cm mineralull. Stående trekledning, denne er i varierende stand.
Fare for råte i nedkant vegg ned mot betongterrasse.
Vinduer med tolags isolerglass. Endel er original, disse er slitte. Noen fra
2021 på soverom. Flere ødelagte vinduer i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.
Malt inngangsdør med tolags isolerglass av nyere dato. Terrassedør på
soverom med tolags isolerglass fra 1972, i stue fra 1973, disse må byttes. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.
Betongterrasse på ca. 15 m2. Rekkverk er tettet med gressteppe innvendig. Blir liggende vann på dekke etter regnvær. Innebygd del på
ca. 11 m2, dette er ikke fagmessig gjort. Trekker noe fukt gjennom dekke
ved nedbør.

Innglasset balkong er ikke byggesøkt.
Terrasse av tre utenfor kjeller.
Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv av laminat.
Malt tapet, tapet og malte vegger. Belegg, teppe og laminat på gulver.
Malte palter og malte tak.
Etasjeskillere i tre. Betongdekke i u.et. Noe skjevheter i gulver.
Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignede tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.
Pipe ikke i bruk. Pipen er kledd inn med isolasjon på loftet og tettet på
tosider stue 1.et. Feieluke bad u.et.
Pipen må eventuelt sjekkes og godkjennes av feier før bruk.
Det er ikke foretatt fuktmålinger i innforede vegger da det allerede er avdekket fuktproblematikk.

Underetasje er ikke fagmessig bygget. Alt organisk materiale mot gulv og grunnmur bør rives.

Beskrivelse av eiendommen

Trapp mellom etasjer er fjernet.
Historikk om skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke kjent.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Konstruksjon er sannsynligvis originalt. Malt tapet på vegger, belegg på
gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, innredning med vask og opplegg til
vaskemaskin. Sluk under kabinettet, dette er sannsynligvis originalt.
El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale
forhold.
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.
Vinylbelegg på gulv.
15 mm fall mot sluk.
Ingen varme.
Vinylbelegg på gulvet.
Dusjkabinett vask og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.
Det er på befaringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.
Måleapparatet registrerer ikke fuktverdier under 6%.

Våtrom › Kjeller/leilighet 1 › Bad/vaskerom
Eldre bad behov for full renovering.
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.
20 mm fall
Sluk ikke tilgjengelig for undersøkelse og det e rikke kjent om det er membran på badet.
Toalett med kvern. vask.
Dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Vifte i vegg.
Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

Våtrom › Kjeller/leilighet 2 › Vaskerom
Murgulv og murvegger som originalt.
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.
Murvegger og malt tak.
Avskallet maling på gulv.
Rikelig med fall til sluk.
Rommet har malt gulv og ingen tettessjikt.
Servant og vaskekum.
Ingen tilluft, ventil i vegg.
Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

Våtrom › Kjeller/leilighet 2 › Bad
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.
vegger av mur og eldre baderomsplater.
Mugg og råteskader i veggplater og himling.
Ca. 25 mm fall i dusj.
Toalett og servant.
Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.
Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Enkel kjøkkeninnredning med en del skader.
Avtrekksvifte fra Franke.

Kjøkken › Kjeller/leilighet 1 › Stue/kjøkken
Leilighet 1 har defekt hybelkjøkken.
Gorenje

Kjøkken › Kjeller/leilighet 2 › Kjøkken
Leilighet 2 har profilert kjøkkeninnredning.

SPESIALROM Gå til side

Tapet på vegger, belegg på gulv, malte plater i tak. Wc og innredning med vask.
Toalett og vask.
El.vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Leiligheten har vannrør av plast.
Rørskap plassert på baderom.

Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.
Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.
Stakemuligheter i bad i kjeller.
Ventil i vegg og/eller vindu.
2 stk varmtvannsberedere plassert på vaskerom i kjeller.
1.etg 40 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Kjeller har 50 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.
6 kg slokkeapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.
Grunnmur i Leca som er utvendig pusset.
Sannsynligvis originale vannledninger fra 1974.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker
ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett
(stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra
generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info /
kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera
Nedgravd oljetank
Det er registrert en nedgravd oljetank i drift på eiendommen, med

Beskrivelse av eiendommen

tankID 856. Tanken er en
glassfibertank på 3m2 og inneholder fyringsolje.
Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom
tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette
etter 2020.
I 2017 sendte vi informasjonsbrev til daværende eier, men fikk ikke svar på dette. Av ukjent årsak har
denne tankens ID-nummer blitt forbyttet med en annen tank med på naboeiendom i disse infobrevene,
men dette har ingen praktisk betydning.
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes.
Vi må derfor få en skriftlig tilbakemelding om tanken er fjernet eller om den er konvertert til bruk for
bioolje. Tilbakemeldingen sendes til kommunens postmottak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	486 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Låve/stall

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt til undertegnede.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

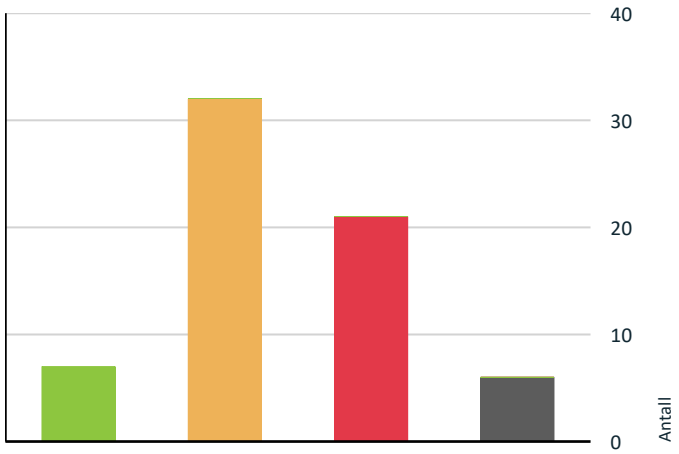
Tegninger er ikke fremlagt til undertegnede.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

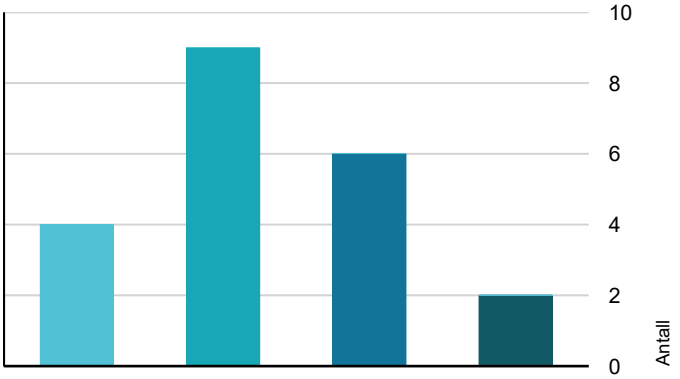
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller/leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller/leilighet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller/leilighet 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller/leilighet 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller/leilighet 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Anvendelse
Boligformål

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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein, mye mose på stein. Taktekke er originalt, må byttes snart.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

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



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Lekkasjer i takrenner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner må skiftes i sin helhet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

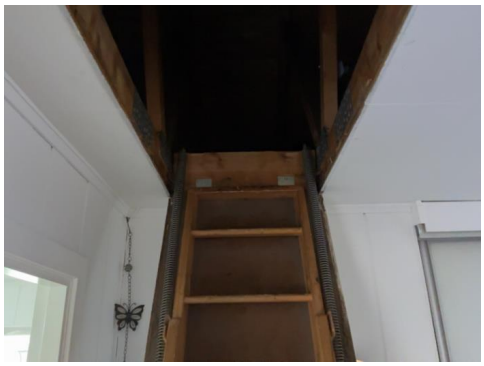
Tilstandsrapport

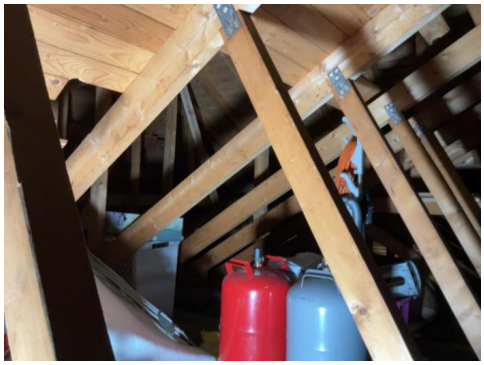
valmet tak, undertak av rupanel, åpen lufting.
Mye innbo så ikke mulig å gjøre tilfredsstillende undersøkelser.

kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Behov for å rette opp en del isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Nedsatt isolasjonsevne.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Stående trekledning, denne er i varierende stand. Fare for råte i nedkant vegg ned mot betongterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Nærmer seg utskiftning.

Ytterkledningen har som oppgave å være første trinn for å hindre vann inn i veggkonstruksjon. Hvis kledningen når ett punkt hvor den ikke lenger er tett, vil fukt trenge inn bak kledningen og potensielt føre til skader i veggkonstruksjonen.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass. Endel er original, disse er slitte. Noen fra 2021 på soverom. Flere ødelagte vinduer i u.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

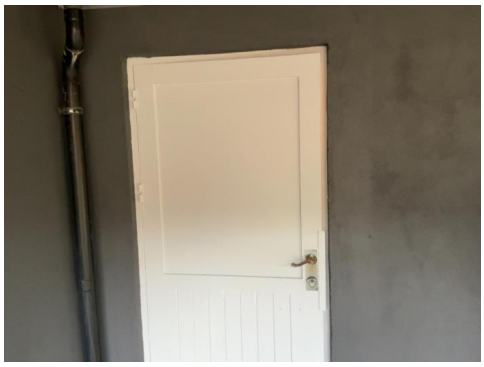
Enkelte vinduer har råteskader og får TG 3.

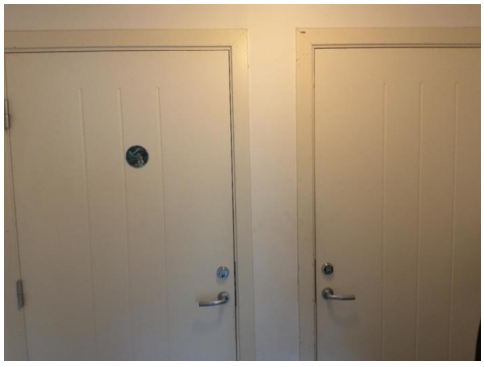
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000











TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med tolags isolerglass av nyere dato. Terrassedør på soverom med tolags isolerglass fra 1972, i stue fra 1973, disse må byttes. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Betongterrasse på ca. 15 m2. Rekkverk er tettet med gressteppe innvendig. Blir liggende vann på dekke etter regnvær. Innebygd del på ca. 11 m2, dette er ikke fagmessig gjort. Trekker noe fukt gjennom dekke ved nedbør.

Innglasset balkong er ikke byggesøkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på betongterrassen.

Konsekvens/tiltak

• Økt vedlikehold og utskiftninger.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse av tre utenfor kjeller.

Vurdering av avvik:

• Værslitt og oppsprukket terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Økt vedlikehold og utskiftninger.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

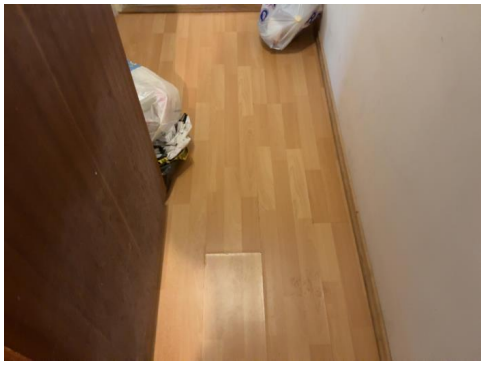
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet, tapet og malte vegger. Belegg, teppe og laminat på gulver. Malte palter og malte tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre. Betongdekke i u.et. Noe skjevheter i gulver.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

For å oppnå lavere tilstandsgrad må registrerte høydeavvik rettes opp. Utbedring av slike skjevheter vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, særlig i eldre boliger hvor noe skjevheter må forventes ut fra alder og konstruksjon.
Dersom boligen skal gjennomgå en større renovering eller oppussing, kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene i forbindelse med dette. Valg av utbedringsmetode må vurderes ut fra konstruksjon, omfang og ønsket resultat.

⚠ Radon

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

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

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

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

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

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe ikke i bruk. Pipen er kledd inn med isolasjon på loftet og tettet på tosider stue 1.et. Feieluke bad u.et.
Pipen må eventuelt sjekkes og godkjennes av feier før bruk.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmålinger i innforede vegger da det allerede er avdekket fuktproblematikk.

Underetasje er ikke fagmessig bygget. Alt organisk materiale mot gulv og grunnmur bør rives.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

• Vegger bør rives.

• Det er ikke foretatt fuktmålinger i innforede vegger da det allerede er avdekket fuktproblematikk.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp mellom etasjer er fjernet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Historikk om skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke kjent.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

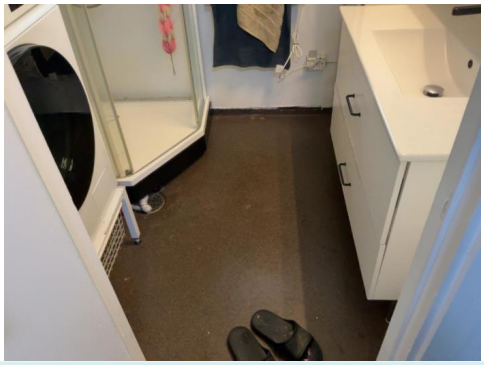
Beskrivelse
Konstruksjon er sannsynligvis originalt. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet, dette er sannsynligvis originalt. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulv.
15 mm fall mot sluk.
Ingen varme.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulvet.

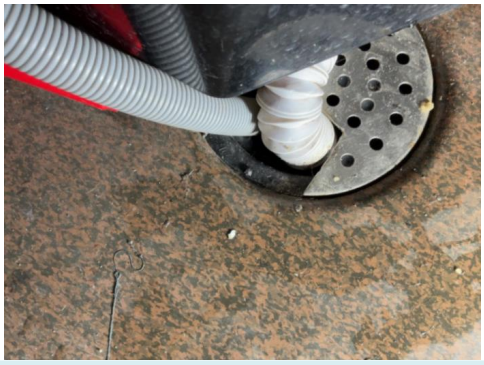
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i skjøt i gulvbelegget.

Ved eventuell lekkasje hvor vann flommer utover gulvet vil vann kunne ta seg ut av våtrommet og føre til skader på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett vask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad behov for full renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det ses mugg på vegger og i tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dårlig inneklima.

KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

20 mm fall

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk ikke tilgjengelig for undersøkelse og det e rikke kjent om det er membran på badet.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

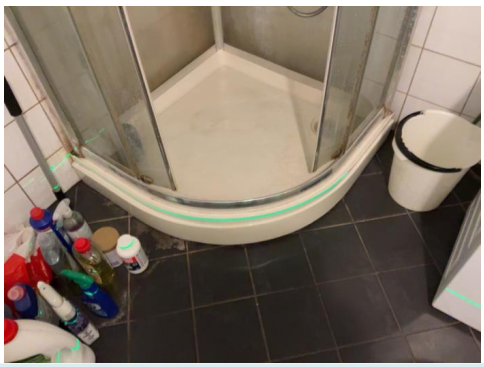
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett med kvern. vask.
Dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Nærmer seg utskiftninger.

KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Det er tydelig damptrykk i rommet som følge av mangelfull ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER/LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Murgulv og murvegger som originalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

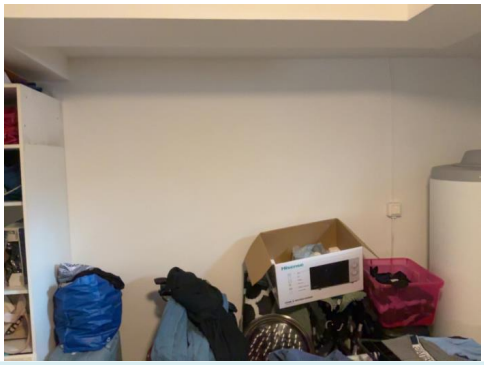
Murvegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

• Noe flass i maling.

Konsekvens/tiltak

• Står for renovering.



KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Avskallet maling på gulv.
Rikelig med fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Opptrekk av fukt i murgulv.

Konsekvens/tiltak

• Bolig bygget uten fuktsperre mot grunn.



KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har malt gulv og ingen tettessjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant og vaskekum.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

• Skifte ved behov.



KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen tilluft, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun lufteventil i yttervegg

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

KJELLER/LEILIGHET 2 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 3 Generell

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
vegger av mur og eldre baderomsplater.
Mugg og råteskader i veggplater og himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er konstaterte fukt-/råteskader.
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Råteskadet treverk må skiftes.
• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst indikerer fuktproblemer og kan medføre helseplager, dårlig inneklima og nedbrytning av bygningsmaterialer.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Ca. 25 mm fall i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Eldre utsyr som er vanlig å skifte ved renovering av bad.

Konsekvens/tiltak
• Skiftes ved renovering av bad.





KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Eldre vifte.

Konsekvens/tiltak
• Skiftes ved renovering av bad.

KJELLER/LEILIGHET 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke mulig å foreta fuktmålinger som følge at det er murvegger rundt våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Enkel kjøkkeninnredning med en del skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte fra Franke.

Vurdering av avvik:

• Eldre vifte.

Konsekvens/tiltak

• Skiftes samtidig med renovering av kjøkken.

KJELLER/LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet 1 har defekt hybelkjøkken.

Vurdering av avvik:

• Defekt kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Må skiftes umiddelbart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Gorenje

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

KJELLER/LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet 2 har profilert kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER/LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Kostnadsestimat: Under 20 000

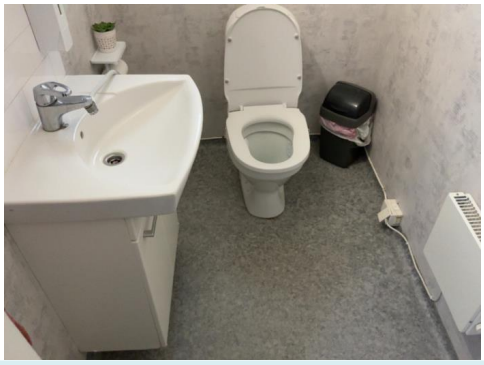
TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tapet på vegger, belegg på gulv, malte plater i tak. Wc og innredning med vask.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Toalett og vask.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
El.vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsløsning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har vannrør av kobber.
Leiligheten har vannrør av plast.
Rørskap plassert på baderom.

Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

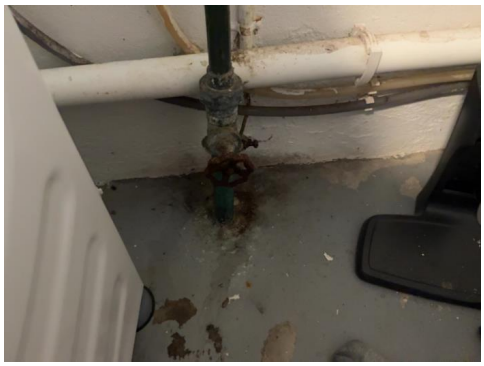
Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.
Stakemuligheter i bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales oppgraderinger av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og oppgraderinger for å unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2 stk varmtvannsberedere plassert på vaskerom i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

1.etg 40 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Kjeller har 50 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg slokkeapparat og røykvarsler.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Drenering og fuktbeskyttelse mot grunnmur er ikke velfungerende og det er derfor registrert skadelige verdier av fukt i organisk materiale i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i Leca som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Enkelte riss i pusslaget i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Kan føre til utvikling og løs puss.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.



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

Beskrivelse

Sannsynligvis originale vannledninger fra 1974.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

Vurdering av avvik:

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

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank
Det er registrert en nedgravd oljetank i drift på eiendommen, med tankID 856. Tanken er en
glassfibertank på 3m2 og inneholder fyringsolje.
Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom
tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette
etter 2020.
I 2017 sendte vi informasjonsbrev til daværende eier, men fikk ikke svar på dette. Av ukjent årsak har
denne tankens ID-nummer blitt forbyttet med en annen tank med på naboeiendom i disse infobrevene,
men dette har ingen praktisk betydning.
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes.
Vi må derfor få en skriftlig tilbakemelding om tanken er fjernet eller om den er konvertert til bruk for
bioolje. Tilbakemeldingen sendes til kommunens postmottak.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak

• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

• Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Låve/stall



Anvendelse

Byggeår
1923

Kommentar
Låve bygd 1923, fjøs bygd 1934 i følge sist salg.

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.

Beskrivelse
Det er ikke forsvarlig tilgang over låvebru, samt at øvrige dører er låst for sikkerhet.
Areal er derfor hentet ut fra forrige takst.

Omfattende råteskader og skjevheter.

Det vil ikke være økonomisk forsvarlig med reparasjon.
Bygningen bør rives.

Dette bygget er i dårlig stand så det har ingen teknisk verdi. Dvs. det vil koste minst like mye å restaurere som å bygge nytt. Det er ikke målt nøyaktig areal da det er farlig å gå i deler av bygget. Det gjøres oppmerksom på at visst bygget rives må det søkes for å sette opp et nytt, visst det restaureres bør det ikke søkes om dette.

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

Uthus



Anvendelse
Ingen

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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.

Beskrivelse
Omfattende skjevheter og råteskader.
Det vil ikke være økonomisk forsvarlig med reparasjon.
Bygningen bør rives.

Ikke tilgang til innsiden da døren er låst av sikkerhetshensyn.

Dette bygget har ingen teknisk verdi. Dvs. det vil koste minst like mye å restaurere som å bygge nytt. Det gjøres oppmerksom på at visst bygget rives må det søkes for å sette opp et nytt, visst det restaureres bør det ikke søkes om dette.

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

240 m²/229 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Entré, 2 Gang, 6 Soverom, Bod, 2 Bad, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Låve/stall, Uthus
Bruksareal andre bygg: 246 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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.

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gundrosens vei 1B ,1617 FREDRIKSTAD 180 m² 1953 4 sov	09-10-2025	4 990 000	**4 825 000**		4 825 000	**24 125**
2	Søren Klæboes vei 12 ,1617 FREDRIKSTAD 193 m² 1982 5 sov	21-04-2025	5 200 000	**5 025 000**		5 025 000	**22 945**
3	Solvangveien 20 ,1617 FREDRIKSTAD 176 m² 1968 3 sov	14-04-2026	3 790 000	**3 700 000**		3 700 000	**21 023**
4	Gamle Kirkevei 63A ,1617 FREDRIKSTAD 166 m² 1965 3 sov	25-03-2026	3 500 000	**3 260 000**		3 260 000	**19 639**
5	Lislebyveien 226 ,1617 FREDRIKSTAD 195 m² 1959 3 sov	29-05-2023	3 950 000	**4 000 000**		4 000 000	**19 231**
6	Lislebyveien 226 ,1617 FREDRIKSTAD 195 m² 1959 3 sov	27-01-2025	4 150 000	**3 900 000**		3 900 000	**18 750**
7	Dr.Møllersvei 3 ,1617 FREDRIKSTAD 246 m² 1950 4 sov	18-04-2024	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**17 690**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp.	Kr.		33 405
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Låve/stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 800 000
Sum teknisk verdi - Låve/stall	Kr.		**10 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	310 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 670 000**

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.		2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

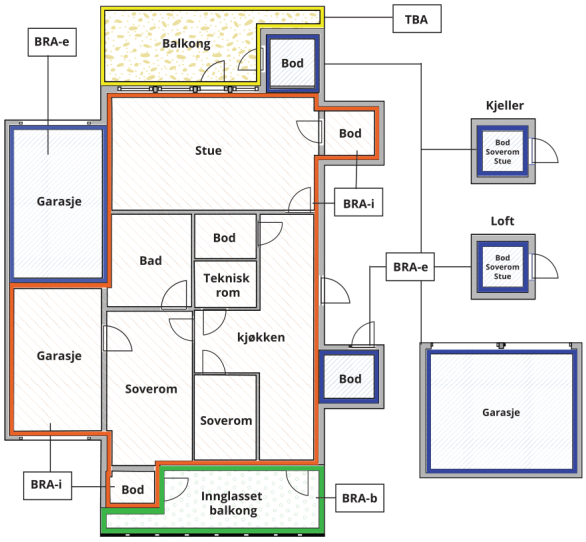
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	119		11	130	15
Kjeller/leilighet 1	110			110	
Kjeller/leilighet 2					
SUM	**229**		**11**		**15**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, toalettrom		
Kjeller/leilighet 1	Bad/vaskerom, gang, felles entre., stue/kjøkken, soverom		
Kjeller/leilighet 2	Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er innredet og leies ut som 2 leiligheter.
Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.
Det er ikke søkt om bruksendring.

Rommene er benevnt slik de benyttes på befaringen.

Låve/stall

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		230		230	
SUM		**230**			
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal hentet ut fra tidligere takst.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ingen tilgang til låven som er avlåst som sikkerhetstiltak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt til undertegnede.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er hentet ut fra tidligere takst.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ingen tilgang til låven som er avlåst som sikkerhetstiltak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt til undertegnede.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	201	18		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Kirkevei 102

Hjemmelshaver
Fidus Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med forholdsvis liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og aller fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Gruset/pukket ved inngang. Litt plen/gress, busker og trær, mye er tilgrodd. Parkering ved inngang eller i nedkant.
Det er også en stor teige et annet stede, denne er ikke sjekket.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*