

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilaveien 60, 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 518

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 13144-1151

Eiendomsverdi ref nr: CO9341

Autorisert foretak: Assuransetakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

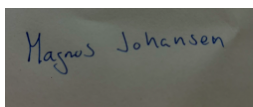
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel som har egen inngang og egen strømmåler.

1 etasje pluss innredet kjeller.

1. etasje har nytt kjøkken og bad fra 2023.

Bad i kjeller står for utskiftning.
Vegg i bad og i soverom som vender mot krypkjeller bør bygges opp med materialer som ikke er organiske.

Det var brann i boligen i 2023
Boligen ble etter brannen pusset opp i regi av Tryg Forsikring.
Det ble blant annet bygget ny takkonstruksjon og nye overflater, kjøkken og bad i 1. etasje.
Overflater i soverom i kjeller og gulv i stue i kjeller er fra etter brannen.

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 88 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: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt tak i 2023
Takpapp over vaskerom.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål nye 2023
Takkonstruksjonen er nybygget i 2023.

Opplysninger fra tidligere salgsdokument:
"Byggemåte eldre del er stående plank. Tilbygg er satt opp av bindingsverk, disse veggene skal etter byggemåte vært isolert med 15 cm mineralull. Det er isolert på innside av stående plank med 5 cm mineralull i 1 et, i u.et. er alle yttervegger også".

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 1993 til 2013. Noe flassing på enkelte vinduer. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller

temperaturer.

Malt hovedytterdør.
Malt biinngangsdør til vaskerom.
Malt ytterdør til kjeller.
Tofløyet terrassedør fra 2011.

Impregnerte terrasser og rekkverk av tre.
23 m2 terrasse i 1. etasje.
26 m2 terrasse utenfor kjeller. Pluss 4 m2 terrasse under delvis tett tak. Terrassen på 4 m2 er benyttet som vedlagring og har eldre gulv som må forventes å skifte/økt vedlikehold.
Trapper av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flis i entre og øvrige gulv har laminat.
Fleste gulv er nye i 2023.

Noe knirk i gulv må påregnes.
Boligen har malte plater og mdf plater på vegger.
Malte plater i himlinger.
Fleste overflater i 1. etg er fra 2023.

Etasjeskillere av tre.

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.
Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

Teglsteinspipe med vedovn i kjelle og peisinnstus i stue 1.etg.
Feieluke på toalettrom i kjeller.

Deler av kjeller under terreng. deler av kjeller vender mot krypkjeller.
Del av kjeller mot terreng og krypkjeller har synlig murvegg og ok.
Vegg i baderom og vegg i soverom vender mot krypkjeller.

Gulv i flere nivåer.
Kryp/blindkjeller under vaskerom.
Krypkeller under soverom og bad.

Trapp mellom bolig og leilighet.

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Malte vegger med sokkelflis, malt tak. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom.
Nøyaktig årstall er ukjent men ifølge tidligere salg er det opplyst ca. 2010.
Finnes ikke dokumentasjon.
Malt tapet og malt tak.
Flislagt gulv og sokkelflis.
Det ses smøremembran under flis ved terskel.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke bruksvann på vaskerommet.

Våtrom › Etasje › Bad

Bad bygget av Belfor i regi av Tryg forsikring i 2023.

Det bør finnes dokumtasjon, men dette er ikke oversendt eier fra Belfor.

Keramiske fliser på vegg og malt gipsplater i himling.

Keramiske fliser på gulvet.

25 mm fall fra topp flis mot topp sluk.

Det ses membran i sluket.

Vegghengt toalett mot yttervegg kan være risiko for frost dersom det ikke er gjort tilfredstillende løsning.

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Badet er under garanti fra utbygger og det er derfor ikke boret.

Våtrom › Kjeller › Bad

Alder på bad er ukjent. Tidligere salgsdokument oppgir 2003 som ca. byggeår.

Badet er ikke bygget med membran og tåler ikke dagens krav eller bruk av vann i rommet.

Det dusjes i dag i kabinett med avløp rett i sluk.

Panel helt ned til flisgulv.

Panel i himling.

Keramiske fliser på gulv.

Ingen membran.

Avløp fra dusjkabinett går ned i støpt gulv til sluk midt i rommet.

Elektrisk vifte.

Ingen spalte under dør.

Det er avdekket høye fuktverdier i bunnsvill. I tillegg misfarget og lukt.

Organiske materiale bør skiftes ut.

Bunnsvill ligger rett på betonggulv uten kapilærbrytende sjikt.

Hulltakingen er nokså nær veggen mot krypkjeller, så det er ukjent om det er utett våtrom eller tilsig av fukt fra krypkjeller over svært mange år som er årsak.

Det er viktig at man ser forholdet i sammenheng, og at man bruker gode løsninger ved oppbygging av bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Etasje › Kjøkken

Kjøkken fra Norema og hvitevarer fra Bosch, Ariston og Aeg.

Vanntilkoblet side by side skap med aquastop.

Kjøkkenet er nytt bortsett fra oppvaskmaskin og to stekeovner som er

fra ca. 2011

Ventilator fra Thermex.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken

Hvit innredning. Heltre benkeplater. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap.

Komfyr fra gorenje.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Malt strie, laminatgulv og innvendig malt panel.

Toalett og liten håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har både vannrør av kobber og plast.

Rørskap plassert i vegg på soverom.

Vannrør innvendig i plast (rør i rør) og i kobber. Et fordelerskap i garderobe soverom 1.et. med avrenning til badet. Stoppekran i skapet

og ved inntak bad u.et. Mye nytt i forbindelse med nylig oppbygging og

mye nytt fra 2000 og fremover i følge tidligere eier.

Boligen har avløp i plast.

det er ikke unormalt at deler av avløpet er av eldre materiale som støpejern.

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befat.

Tosiba varmepumpe i 1. etasje fra 2023/24

Varmepumpe i kjeller. Ukjent alder.

Ca. 200 liter varmtvannsbereder til hoveddelen.

Ca. 120 liter til leiligheten.

63 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Skapet er plassert i trappenedløpet.

2 strømmålere.

Røykvarsler.

6 kg slukkeapparat.

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.

I tidligere salgsoppgave opplyser tidligere eier at det er foretatt arbeider med drenering og fuksikring av grunnmuren.

Det opplyses at tidligere eier har flyttet taknedløp som gikk ned i dreneringen bak huset og isteden ledet det ut på siden av huset.

Grunnmur av betong og mur.

Forstøtningsmur i overkant av huset er fra 2012 i følge tidligere eier. Forstøtningsmur ved parkering. Ingen synlige sprekker.

Bygget i skrånende terreng.

Kommunal vann og kloakk. Ny vannledning inn ca. 2004 i følge tidligere eier, eldre kloakk fra huset og ut.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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.

Bod

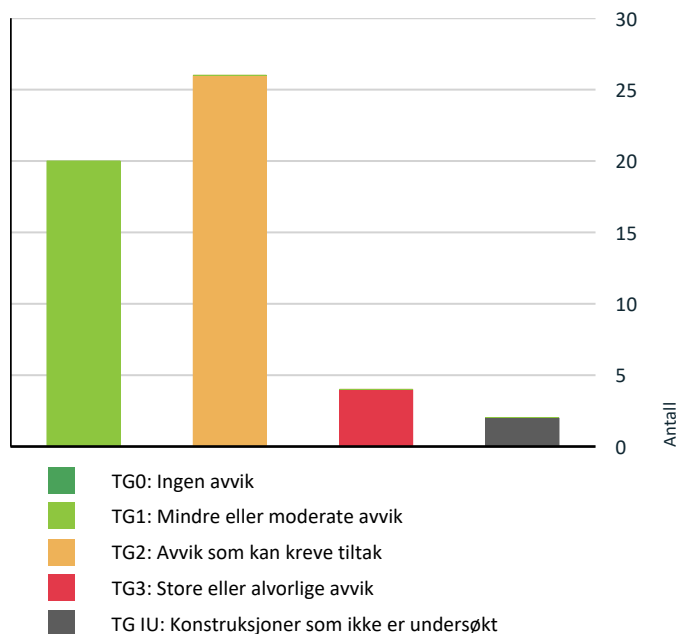
- Det foreligger ikke tegninger

Sykkelbod

- Det foreligger ikke tegninger

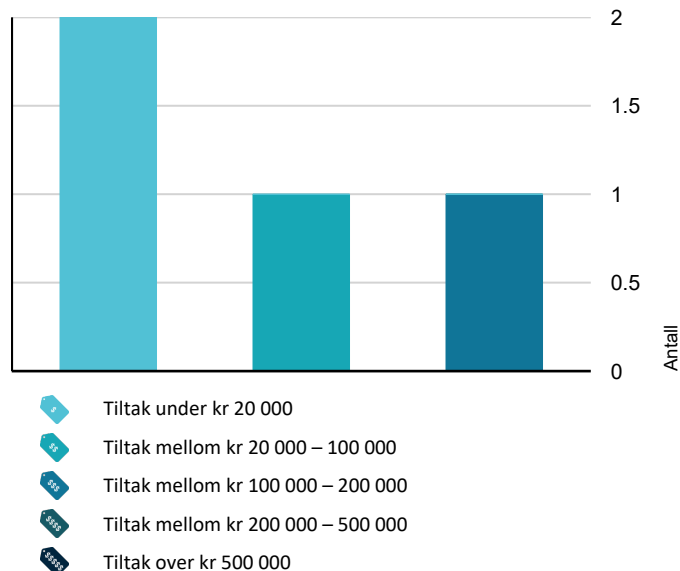
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	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 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Avvik:

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nytt tak i 2023
Takpapp over vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål nye 2023



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er nybygget i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Isolasjon er stedvis lagt ut i raftet slik at luftingen blir noe redusert. Isolasjonen ligger ujevnt. Begge forhold kan med fordel forbedres.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opplysninger fra tidligere salgsdokument:
"Byggemåte eldre del er stående plank. Tilbygg er satt opp av bindingsverk, disse veggene skal etter byggemåte vært isolert med 15 cm mineralull. Det er isolert på innside av stående plank med 5 cm mineralull i 1 et, i u.et. er alle yttervegger også".

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Spredte råteskader i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Bord med råteskader bør skiftes ut.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 1993 til 2013. Noe flassing på enkelte vinduer. 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 avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
Malt biinngangsdør til vaskerom.
Malt ytterdør til kjeller.
Tofløyet terrassedør fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Terrassedør mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Monter beslag for å unngå fuktinntrenging ved slagregn.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Impregnerte terrasser og rekkverk av tre.

23 m2 terrasse i 1. etasje.

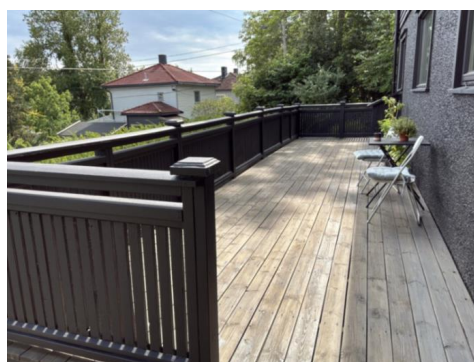
26 m2 terrasse utenfor kjeller. Pluss 4 m2 terrasse under delvis tett tak. Terrassen på 4 m2 er benyttet som vedlagring og har eldre gulv som må forventes å skifte/økt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Løse bord og sprekker i terrassebord stedvis.
- Skjevheter i terrassen utenfor kjeller.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

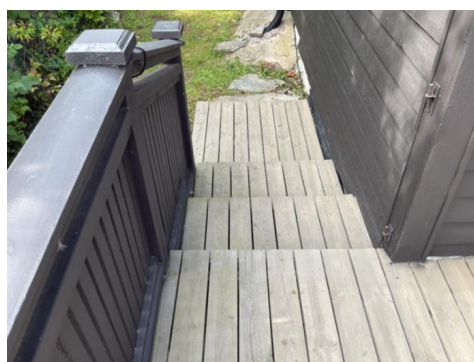
- Økt vedlikehold og utskiftninger av bord må påregnes.
- Bør jekkes opp for å forlenge levetiden.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre og betong.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flis i entre og øvrige gulv har laminat.
Fleste gulv er nye i 2023.

Noe knirk i gulv må påregnes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte plater og mdf plater på vegger.
Malte plater i himlinger.
Fleste overflater i 1. etg er fra 2023.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Radon

Beskrivelse

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.
Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen.
Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

Vurdering av avvik:

- 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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe med vedovn i kjelelr og peisnnsats i stue 1.etg.
Feieluke på toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjeller under terreng. deler av kjeller vender mot krypkjeller.
Del av kjeller mot terreng og krypkjeller har synlig murvegg og ok.
Vegg i badrom og vegg i soverom vender mot krypkjeller.

Gulv i flere nivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Veggen i soverom i kjeller det er boret og målt i er bygget opp i 2023 og viser forhøyde verdier av fukt. Det er ikke råteskader idag. Veggen er bygget med organisk materiale av tre og isolasjon.

Tilsig av fukt på fjell er vanskelig til umulig å forhindre i skrående terreng.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det anbefales å skifte ut organisk materiale med materialer som tåler fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp/blindkjeller under vaskerom.
Krypkjeller under soverom og bad.

Vurdering av avvik:

- Tidvis tilsig av fukt fra terreng er synlig på fjellet.

Konsekvens/tiltak

- Krypkjeller er ansett som risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn jevnlig.

Det måles grenseverdier av fukt i krypkjeller. Dette er ikke unormalt for Krypkjeller for årstiden.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom bolig og leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bratt trapp mellom boenhetene.



! TG 1 Innvendige dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Malte vegger med sokkelfliser, malt tak. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom.

Nøyaktig årstall er ukjent men ifølge tidligere salg er det opplyst ca. 2010.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Finnes ikke dokumentasjon.

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 > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Ses folder i tapet langs taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ikke behov for tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ses smøremembran under flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- 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

- Vannrør opp av gulv uten tetningsmansjett. Ingen oppbrett av membran ved terskel. Overfallssluk hvor det er vanlig at membran ikke er synlig.
- Ved eventuell lekkasje hvor vann flommer utover gulvet vil vann kunne ta seg ut av våtrommet under terskel og føre til skader på nærliggende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er ikke bruksvann på vaskerommet.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget av Belfor i regi av Tryg forsikring i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det bør finnes dokumentasjon, men dette er ikke oversendt eier fra Belfor.

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

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt gipsplater i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Løse fliser ved oppkant til vaskerom.
- Antagelig løsnet som følge av gangtrafikk.
- Løse fliser bør festes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulvet.

25 mm fall fra topp flis mot topp sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer i bruk med dusjkabinett. Ved dusjing rett på gulv kan det forekomme at vann renner utover gulvet.
- Det er generell bom i flis på gulvet.
- Det er usikkert om det er bygget slik og har sammenheng med avrettingslag under flis, og at dette gir en slags "bomlyd". Det ses ingen løse fliser/fuger på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ses membran i sluket.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett mot yttervegg kan være risiko for frost dersom det ikke er gjort tilfredstillende løsning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er under garanti fra utbygger og det er derfor ikke boret.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Alder på bad er ukjent. Tidligere salgsdokument oppgir 2003 som ca. byggeår.
Badet er ikke bygget med membran og tåler ikke dagens krav eller bruk av vann i rommet.
Det dusjes i dag i kabinett med avløp rett i sluk.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Finnes ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel helt ned til flisgulv.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- veggpanel av tre er ikke egnet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør benyttes materiale som tåler damp og fukt.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

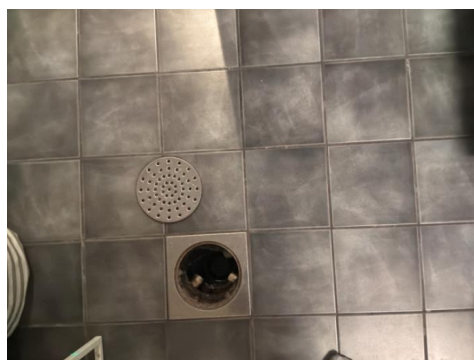
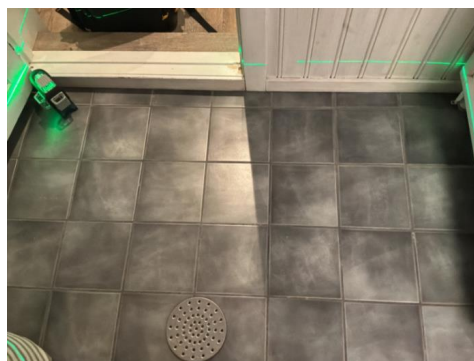
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen membran.
Avløp fra dusjkabinett går ned i støpt gulv til sluk midt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- 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.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte.
Ingen spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er avdekket høye fuktverdier i bunnsvill. I tillegg misfarget og lukt. Organiske materiale bør skiftes ut. Bunnsvill ligger rett på betonggulv uten kapilærbrytende sjikt. Hulltakingen er nokså nær veggene mot krypkjeller, så det er ukjent om det er utett våtrom eller tilsig av fukt fra krypkjeller over svært mange år som er årsak. Det er viktig at man ser forholdet i sammenheng, og at man bruker gode løsninger ved oppbygging av bad.

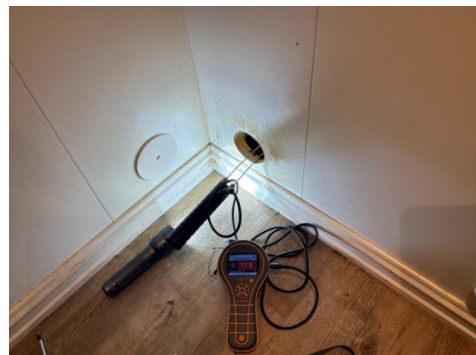
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig innneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra Norema og hvitevarer fra Bosch, Ariston og Aeg.

Vanntilkoblet side by side skap med aquastop.

Kjøkkenet er nytt bortsett fra oppvaskmaskin og to stekeovner som er fra ca. 2011

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > KJØKKEN

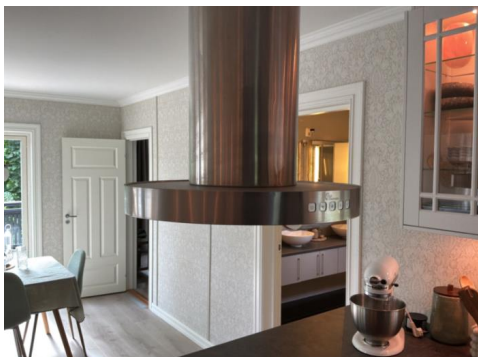
! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fra Thermex.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit innredning. Heltre benkeplater. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/fryseskap.

Komfyr fra gorenje.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt strie, laminatgulv og innvendig malt panel.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og liten håndvask.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har både vannrør av kobber og plast.
Rørskap plassert i vegg på soverom.

Vannrør innvendig i plast (rør i rør) og i kobber. Et fordelerskap i garderobe soverom 1.et. med avrenning til badet. Stoppekran i skapet og ved inntak bad u.et. Mye nytt i forbindelse med nylig oppbygging og mye nytt fra 2000 og fremover i følge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløp i plast.
det er ikke unormalt at deler av avløpet er av eldre materiale som støpejern.

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

TG 2 Ventilasjon

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

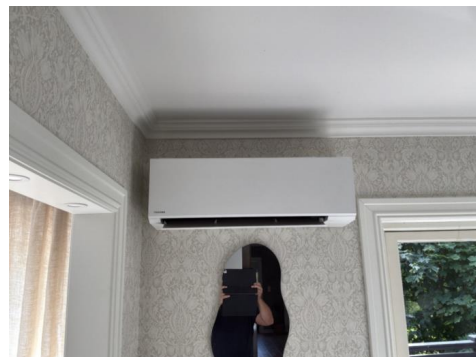
Tosiba varmepumpe i 1. etasje fra 2023/24
Varmepumpe i kjeller. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 200 liter varmtvannsbereder til hoveddelen.
Ca. 120 liter til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

63 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.
Skapet er plassert i trappenedløpet.
2 strømmålere.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
6 kg slukkeapparat.

Tilstandsrapport



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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I tidligere salgsoppgave opplyser tidligere eier at det er foretatt arbeider med drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Det opplyses at tidligere eier har flyttet taknedløp som gikk ned i dreneringen bak huset og isteden ledet det ut på siden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

Tidligere omtalt fukt fra krypkjeller.

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tidligere omtalt fukt fra krypkjeller.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og mur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i overkant av huset er fra 2012 i følge tidligere eier. Forstøtningsmur ved parkering. Ingen synlige sprekker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

Kommunal vann og kloakk. Ny vannledning inn ca. 2004 i følge tidligere eier, eldre kloakk fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Tatt ut fra tidligere salg.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående isolert bod på 11.4 m².

Fundamentrt på søyler.

Innvendige malte plater på gulv, vegger og tak.

Noe svakt bjelkelag/undergulv.

Liggende kledning av tre.

Saltak tekket med takstein av betong. Undertak av sutak.

Ukjent byggeår.

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

Sykkelbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Kombinert sykkelbod og plass under tak for avfallsdunker ved parkering.

Enkelt oppført sykkelbod i tre. Tak tekket med takpapp.

Alder er ukjent.

Ca. 5 m2 sykkelbod.

Ca. 5 m2 overbygget tak over avfallsdunker.

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

176 m²/176 m²

Enebolig: Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Vaskerom, Entré,
2 Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Bod, Sykkelsbod

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ilaveien 43 ,1605 FREDRIKSTAD 143 m² 1920 3 sov	01-10-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	32 168
2 Åsebråtveien 17C ,1605 FREDRIKSTAD 161 m² 1976 3 sov	01-06-2026	5 290 000	5 000 000		5 000 000	31 056
3 Traraveien 45B ,1605 FREDRIKSTAD 190 m² 1935 3 sov	17-09-2025	5 800 000	5 650 000		5 650 000	29 737
4 Fossumveien 28 ,1605 FREDRIKSTAD 167 m² 1922 5 sov	22-06-2025	6 500 000	6 000 000		6 000 000	25 751
5 Stenhammerveien 21 ,1604 FREDRIKSTAD 203 m² 1974 4 sov	04-05-2026	5 250 000	5 100 000		5 100 000	25 123
6 Hassingveien 33 ,1605 FREDRIKSTAD 186 m² 1935 4 sov	03-12-2025	5 700 000	5 300 000		5 300 000	20 623

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.	23 036
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Sykkelbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Sykkelbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 820 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	5 800 000
--	------------	------------------

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

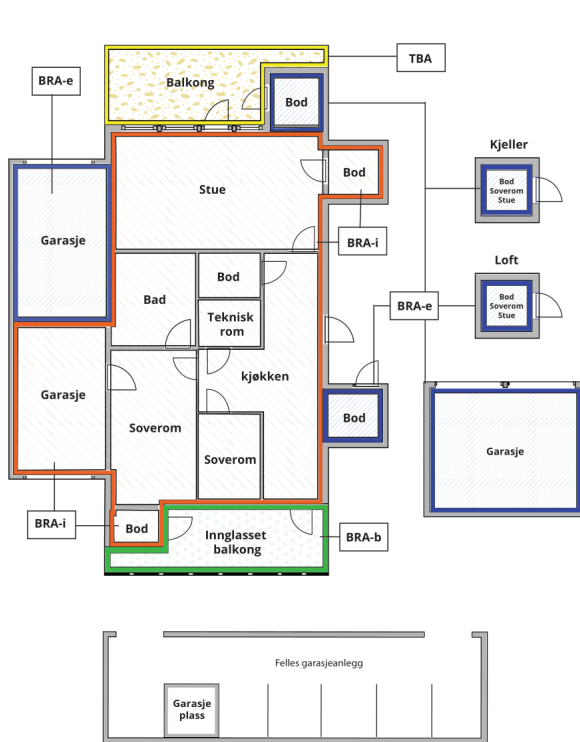
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	105			105	23
Kjeller	71			71	26
SUM	176				49
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, soverom, soverom 2, stue, vaskerom, entré, bad		
Kjeller	Soverom, stue/kjøkken, bad, toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er variabel fra rom til rom. 201 cm til 240 cm. Det er forskjellige nivåer på gulvene mellom rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Renovering etter brann 2023.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boden er isolert og innredet med plater.

Sykkelbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Filip Adrian Putkowski Sund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	518		0	488 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilaveien 60

Hjemmelshaver

Sund Filip Adrian Putkowski, Blytt Maja Emilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett attraktivt boligområde like utenfor Fredrikstad sentrum. Her er det gangavstand til byen, skoler, dagligvare og buss-stopp. Bebyggelsen i nabolaget består for det meste av konsentrert småhusbebyggelse og noen nybygg i form av lavblokker. Fredrikstad marka er en av boligens nærmeste naboer og er et populært friområde med flotte turstier, lysløyper og stille vann. Her kan du gå, løpe, sykle terreng, stå på ski og bade. Ved damanlegget ved 2. dam er det friapparater for trening og godt tilrettelagt for barnefamilier med bål plass og godt med bord og benker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, treterrasser og plen.

Tinglyste/andre forhold

Eiet Tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1308312			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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