

Tilstandsrapport



Enebolig



Seierstengata 9, 1608 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 1032

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 12472-1869

Referansenummer: XG6087

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Sondre Lien



Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvannen etasjes enebolig oppført ca. 1890. Deler av første etasje er innredet som en hybel. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 135 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av sink.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte hovedytterdører.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med furugulv, med unntak av vindfanget som har fliser.
Vegger med malte plater og malte panelplater.
Himlinger med malte plater.
Etasjeskiller er angitt som trebjelkelag og betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mursteinspipe fra andre etasje (ikke anboret med ildsted).
Vanlig byggemetode da denne bygningen ble oppført var med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM ANDRE ETASJE

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og smøremembran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

BAD HYBEL

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN FØRSTE ETASJE

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN ANDRE ETASJE

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplater av heltre.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i andre etasje.
Varmtvannsbereder på 187 liter.
Varmtvannsbereder på 113 liter.
Elektrisk gulvvarme i vindfang og begge bad. Ellers benyttes elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.
Elektrisk anlegg med 56 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Tomten var snødekt ved befaringen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type, men det kommer opp plast (PEL) i vaskerommet.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

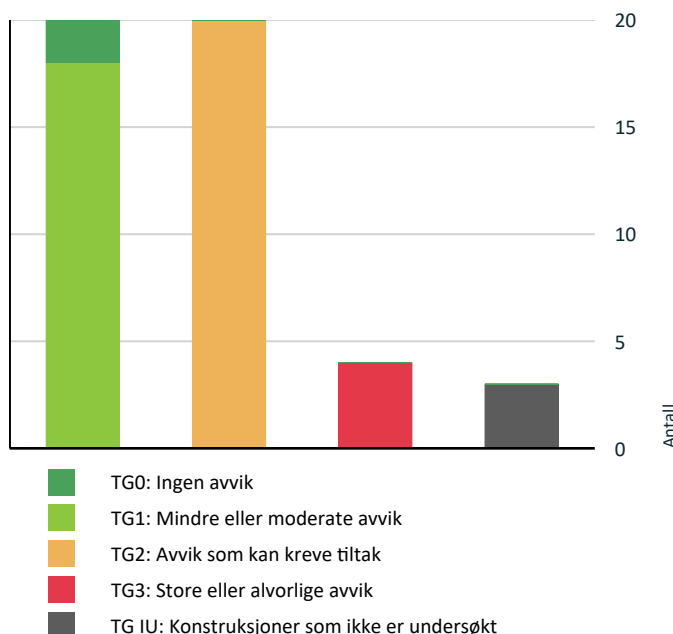
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsninger av etasjene og plassering av vinduer og balkongdør, samt snitt tegninger avviker fra innhentede tegninger.

Blant annet fremkommer det av tegninger for andre etasje at denne opprinnelig var prosjektert med knevegger og tilhørende kneloft, men arealene for kneloft er i dag delvis tatt inn som en del av etasjens bruksareal. Videre viser plantegning av første etasje at vaskerommet er benevnt som en bod. Takstingeniør har valgt å benevne disse arealene som BRA-i og P-rom da bruken ved befaringstidspunktet tilsier dette. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser at det er omsøkt eller godkjent bruksendring av kneloft og vaskerom fra tilleggsdel til hoveddel.

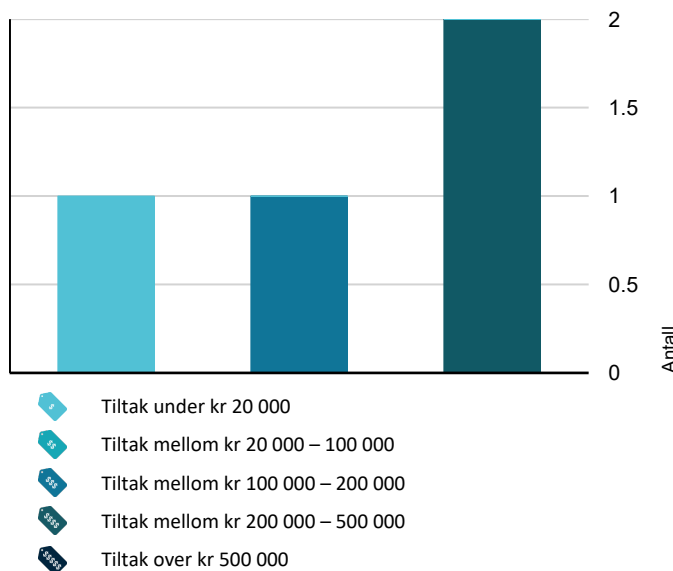
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Opplysninger tatt ut fra
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen ble lagt om av Torsnes Bygg AS i 2018.

Taktekkingen som var helt snødekt er kun observert bakkenivå, så observasjonene er meget begrenset. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når den er snøfri.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre takstein er avsluttet med for liten avstand ut i takrenne, og det er synlige rennespor på takfotbeslag.

Jfr. "Takkonstruksjon", det ble indikert fukt i deler av undertak, spesielt i områdene langs gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser om fukt i takkonstruksjonen skyldes utettheter i tekkingen, eller om det kan skyldes luftlekkasjer av varm fuktig luft som tar seg opp til loftet.

Det anbefales å kontrollere tekkingen når den er snøfri.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av sink.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på den ene siden av taket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is fra taket til steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan over tid medføre fuktig klima og fuktskader i krypkjellere. I tillegg kan konsentrert vannavrenning føre til utvasking og bortskylling av masser inntil grunnmur, noe som kan gi setninger, redusert stabilitet og økt belastning på eventuell drenering.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Eier opplyser at det skal være laftede yttervegger av tømmer i første etasje, og at store deler av ytterveggene (ikke trapperom og hall) har blitt foret ut innvendig og tilleggisolert med 5 cm isolasjon i 2018. Deler av sydvegg er oppført av mur med malt pussfasade.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Konstruksjonene har skjevheter.

De ulike fasadene har forskjeller av elde, værslitasje og behov for vedlikehold, dels med kuving og oppsprukket trevirke. Spesielt østveggen er mer slitt. Det kunne ikke registreres plastikk (diffusjonssperre) på yttervegg og tak i sjakten på badet i andre etasje.

Pussfasade har litt sprekkdannelse og malingsavskalling. Det registreres skjevheter i form av retnings- og loddavvik.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning avsluttet nærmere terreng har økt risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc., samt redusert lufting opp bak kledning ved snø inntil veggen. Det er viktig med overflatebehandling og at veggene eventuelt holdes fri for snø. Anbefalte minste avstand fra kledning til bakken er 30 cm. Det bør foretas utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Manglende diffusjonssperre innenfor sjakten/kneloftet på badet øker risikoen for luft lekkasjer av varm fuktig luft med økt risiko for fukt/kondens i konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av tiltak.

Sprekker i puss eller mur kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som gir risiko for frostskaider/forvitnings skader.

Utføre vedlikehold, og man må påregne utskiftninger. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



Ingen synlig diffusjonssperre (plast) i nisje bak innkasset toalett i andre etasje.



Synlig laftevegg mellom kjøkken og bod i hybelen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Deler av undertak ble ikke inspisert på grunn av skråhimlinger i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det indikeres forhøyede fuktverdier i deler av undertaket langs gavler, og det er observert misfarging av svertesopp i deler av undertaket. Isolasjon ligger tett ut mot undertaket enkelte steder.

Ifølge fremlagte snittegninger var det opprinnelig prosjektert knevegger med tilhørende kneloft i andre etasje. I henhold til dagens planløsning eksisterer kneveggene ikke, og utførelsen avviker dermed fra fremlagt tegningsgrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det er indikert forhøyede fuktverdier i undertaket. Forholdet kan skyldes mangelfull lufting, luftlekkasjer fra boligen med påfølgende kondens på loftet, utettheter i taktekingen eller en kombinasjon av disse. Begrenset ventilering av takkonstruksjonen og lekkasje av varm, fuktig luft fra underliggende rom kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på trekonstruksjoner dersom forholdene vedvarer.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, herunder kontroll av luftlekkasjer fra boligen, ventilasjonsforhold på loftet og tetthet i taktekingen. Eventuelle nødvendige tiltak må fastsettes på bakgrunn av undersøkelsene. Det bør tilstrebes at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig luft- og diffusjonstett, og at ventilasjonen av loftet er tilfredsstillende.

Det usikkert om dagens løsning, som i stor grad er uten knevegger, har medført svekkelse av bæreevne. Forholdet kan ikke vurderes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og følge opp konstruksjonen over tid for å avklare om manglende knevegger har medført redusert lastfordeling og bæreevne.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Fra vindfanget er det egne malte brann og lydklassifiserte ytterdører i malt utførelse til henholdsvis hovedel og hybel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

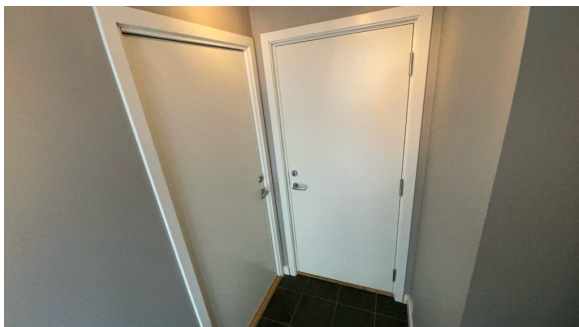
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere terskelbeslag. Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.



Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Montere terskelbeslag.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med furugulv, med unntak av vindfanget som har fliser.
Vegger med malte plater og malte panelplater.
Himlinger med malte plater.

Vedliehold ol;

Store deler av overflatene ble pusset opp og modernisert i 2018. Det registreres normal brukslitasje med hensyn til alder.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er angitt som trebjelkelag og betongdekke.

Takstingeniør er opplyst av forrige eier at det i forbindelse med oppussing av boligen i 2018 ble foretatt stikkprøver i gulvene i hybelen og vindfanget, med unntak av badet i hybelen samt hall og soverom som tilhører hoveddelen av boligen. I områdene hvor det ble foretatt stikkprøver, ble det konstatert tilfarergulv på betongdekke.

For bygninger fra denne perioden var vanlig byggemetode etasjeskiller med trebjelkelag og stubbloft over krypkjeller. Gulv i hall og soverom i hoveddelen av boligen har ukjent konstruksjonstype. På bakgrunn av byggets alder, vanlig byggemetode for perioden, skjevheter på gulv i hall og soverom, og at det ikke har blitt foretatt stikkprøver i disse arealene, anses det som sannsynlig at etasjeskiller her kan være utført med trebjelkelag og stubbeløsning mot krypkjeller (jf. «Krypkjeller»).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 36 mm gjennom rommet i det ene soverommet (hoveddel), og det ble målt en høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom rommet i hallen.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

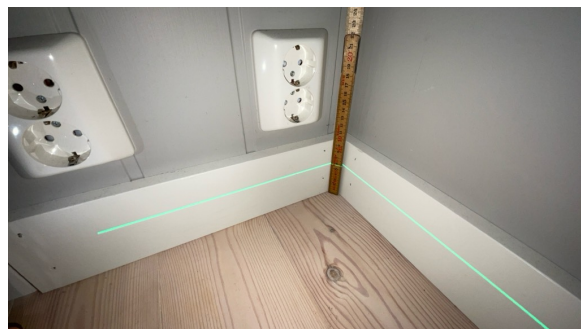
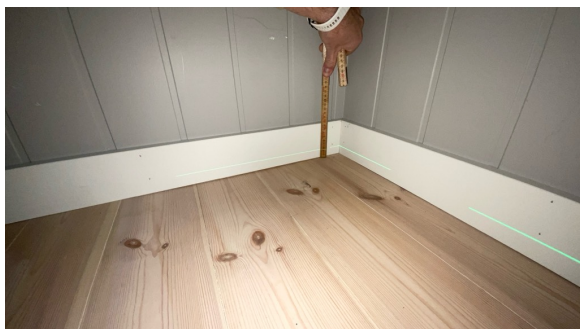
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder skjevheter i hall og soverom, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort og estetisk forringelse. Skjevhetene kan også indikere setninger, aldring eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner, og kan over tid føre til økt belastning på gulv, inventar og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 27 mm gjennom rommet i kjøkkenet, og en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom rommet i stuen.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipa er ikke anboret med noe ildsted/vedovn. Pipa er blendet fra andre etasje og ned.

Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.

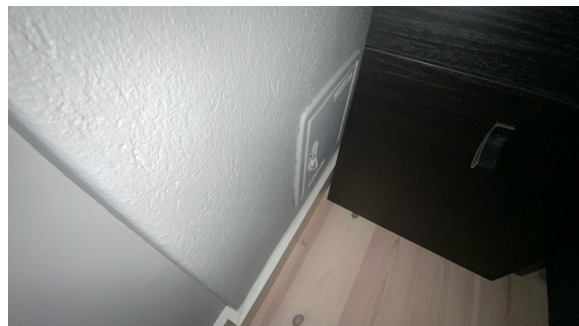
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



! TG IU Krypkjeller

Vanlig byggemetode da denne bygningen ble oppført var med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Takstingeniør har ikke foretatt inngripen i konstruksjonene, men det er gitt opplysninger av tidligere eier at det ble foretatt stikkprøver i entré, stue/kjøkken og soverom i hybelen, samt i vindfanget i forbindelse med oppussingsarbeidene i 2018, og at det der ble konstatert betongdekke under tilfarergulv.

Det ble ikke foretatt stikkprøver i de øvrige rommene (jfr. punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn"), så det kan være sannsynlig at det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av huset, da det heller ikke foreligger noen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ukjent om det er krypkjeller under deler av boligen, da det ikke finnes noen luker, lufteventiler eller andre tilkomstmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.

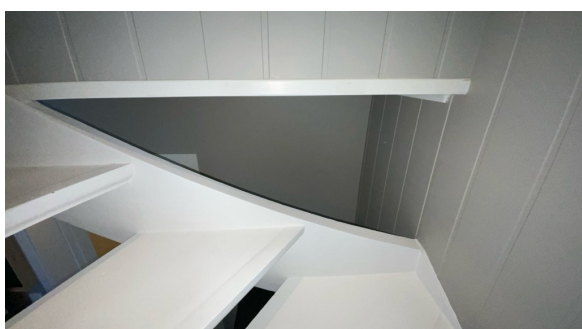
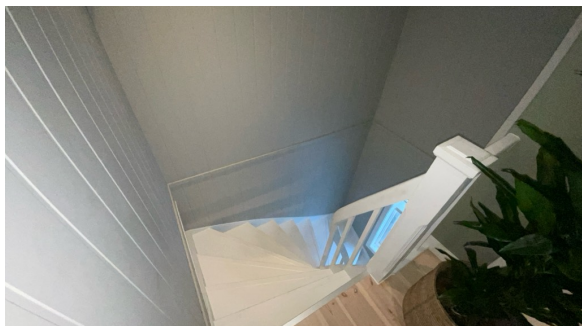
! TG I Innvendige trapper

Boligen har en eldre malt tretrapp.

Vedlikehold ol;

Det registreres normal brukslitasje med hensyn til alder.

Tilstandsrapport



Stor åpning mellom trappevange og himling i første etasje. Her anbefales å etablere rekkverk, tett plate eller annen egnet sikring. Det registreres noe bruksmerker.

TG1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Eier fremlagt bilder.

Badet ble pusset opp i 2018.

Overflater bak innredninger er ikke inspisert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

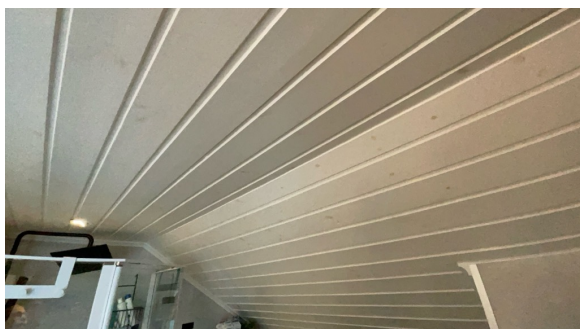
Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtzone ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Det registreres kvistgjennomslag i himlingspanel.



Inspeksjonsluke bak innebygd toalettsisterne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det dusjes i dag i dusjkabinett med avløp fra dusjkabinett ført direkte til sluket. Ved endret bruk, eller ved eventuell lekkasjevann vil det medføre at vann vil samle seg på deler av gulvet. Bruksvann og eventuell lekkasjevann vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fall/ høydeforhold bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra bildedokumentasjon er det ikke benyttet hjørnemansjett bak foringer ved døren, og det ser ut til at membran er smurt på mansjett etter at klemringen er montert, det vil si tørr mansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende høyde på mansjett/membran ved døren avviker fra preakseptert løsning i teknisk forskrift, og manglende membran på mansjett under klemring kan øke risikoen fuktoppsug i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelse av mansjett og membran ved dør og under klemring. Ved avvik bør tettesjiktet utbedres til forskriftsmessig løsning, utført av kvalifisert fagperson.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

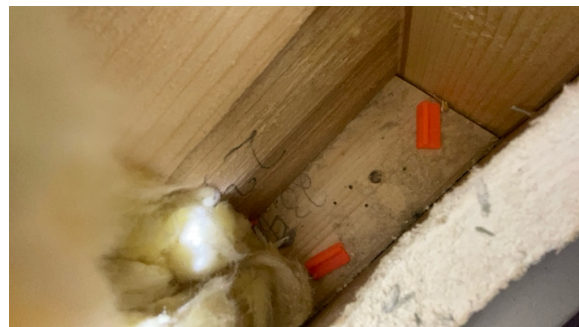


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier har blitt opplyst av tidligere eier at badet ble pusset opp i 2016. Dette ble i følge tidligere eier utført av faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater bak innredninger er ikke inspisert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

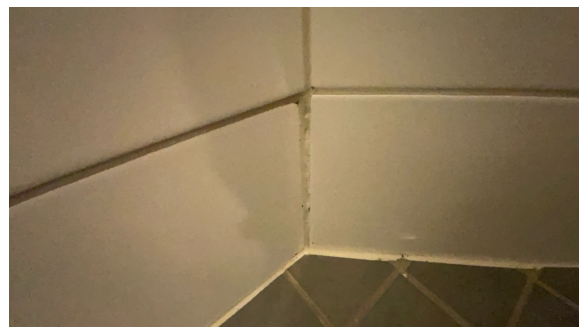
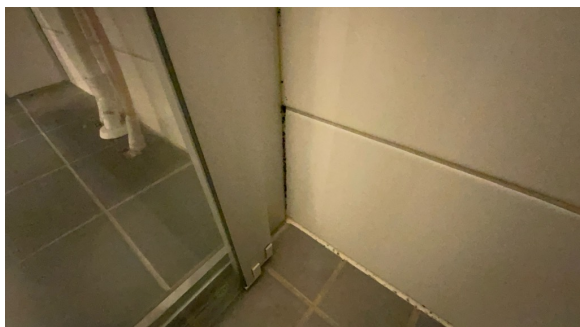
Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

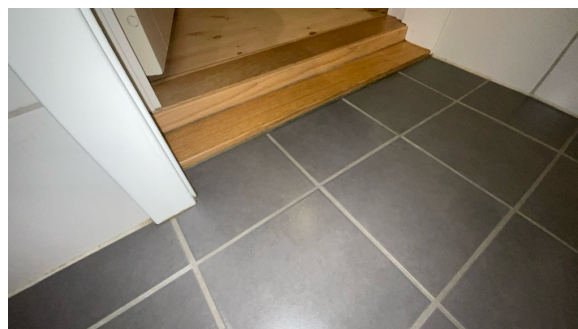
Det er nedsenket dusjnisje og tilfredsstillende lokalt fall i dusjhjørnet for å håndtere bruksvann. Det er imidlertid motfall på gulvet utenfor dusjhjørnet. Det er ikke hjelpesluk utenfor tett dusjsokkel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallforhold i våtrommet må utbedres, og det må etableres sammenhengende avrenning mot sluk slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig hylse/mansjett/membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

Ingen synlig membran på mansjett som er synlig i sluket. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

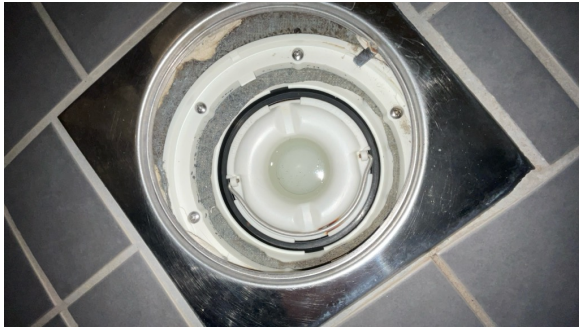
Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eventuell manglende membran på mansjett under klemring kan øke risikoen fuktoppsug i tilstøtende konstruksjoner. Foreta ytterligere undersøkelser, og eventuelt innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlige riss/små sprekker i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

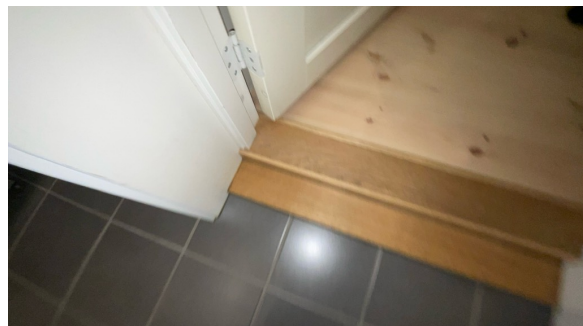
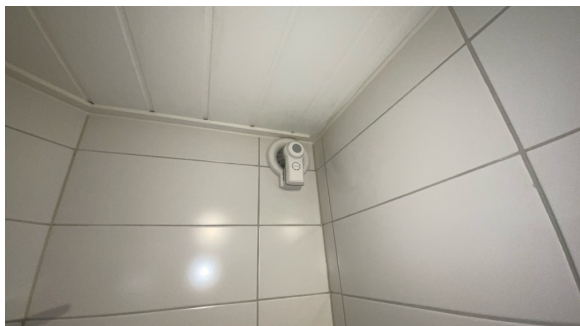


1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner er yttervegger. Det er murkonsteuksjon innfor hulltakingen.

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



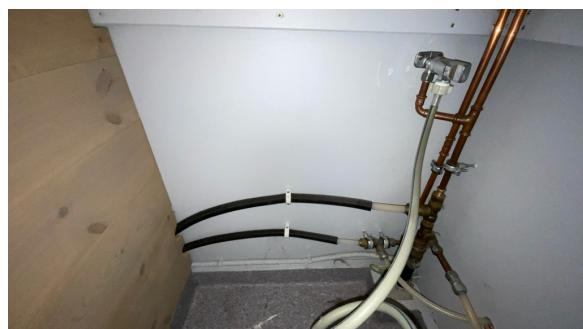
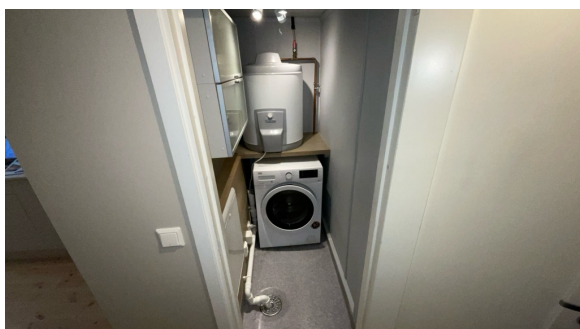
1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Forrige eier pusset opp rommet i 2018, og det ble da lagt gulvbelegg med oppbrett langs veggene og etablert sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og det er etablert sluk i gulvet. Merk; Boden er ikke konstruert som et våtrom.

Overflater bak vaskemaskin er begrenset inspisert.



1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og malte plater. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket. Den enkelte må eventuelt vurdere egne behov for tiltak, da avviket kun er kosmetisk.

1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger har ingen våtsoner.

Vedlikehold ol;

Det registreres normal elde og brukslitasje på overflater med hensyn til alder.



1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, er laftet vegg og bad mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplater av heltre.

Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vedlikehold ol;

Det registreres alt vesentlig normale brukslitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Avskalling front oppvaskmaskin.



Fukt svelleskade fronter ved oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

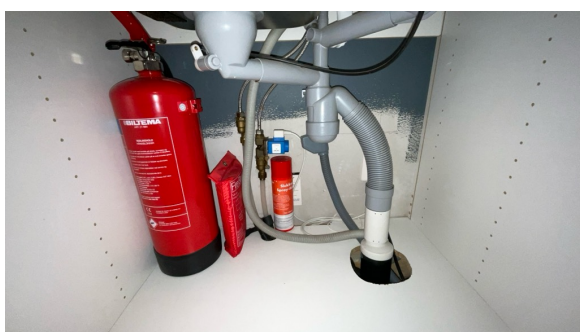
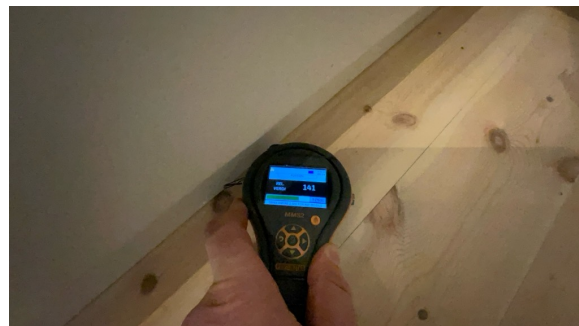
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal elde og brukslitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Front på oppvaskmaskin har fukt/svelleskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendig røropplegg til badet i første etasje er fra 2016, og øvrig røropplegg fra 2018.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

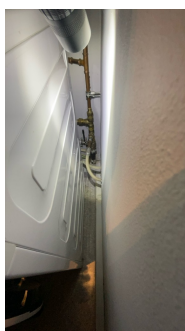
Ved eventuell lekkasje i varerør vil vann som ledes til fordelerskapet på badet i første etasje gi risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning der eventuell lekkasje vann som føres til fordelerskapet dreneres videre til rom med sluk.



Vannforderskap 2. etasje



Vannforderskap i bod første etasje.



Hovedstoppekran bak vaskemaskin i boden.



Vannforderskap i badet i første etasje. Kurser er ikke merket, og det er ingen synlig/tilfredstillende drenering i bunnen av fordelerskapet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rørøpplagg til badet i første er fra 2016, og øvrig rørøpplagg fra 2018.

Store deler av rørøpplagget ligger skjult i konstruksjonene, og rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende lokalisering av stakeluke medfører at det kan bli utfordrende å utføre rensing og utbedringer ved tette avløpsrør. Dette øker risikoen for tilbakeslag, oversvømmelser og skader på bygningsdeler ved eventuelle blokkeringer i avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Soverommet i hybelen og baderommene har elektriske styrte vifter. Det er naturlige luftespalte i vinduer, og 2 stk. naturlige lufteventiler i første etasje. Det er spalte for overstrømning mellom rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

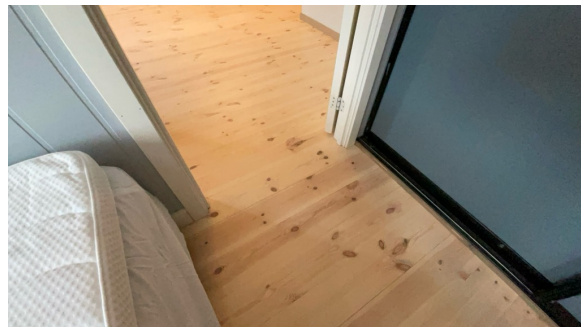
Enkelte rom er kun ventilert med luftespalte i vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft til luft varmepumpe i andre etasje.

Service November 2021 av Installatøren Fredrikstad AS.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank - 2

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 113 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i vindfang og begge bad. Ellers benyttes elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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.

Elektrisk anlegg med 56 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

Total rehabilitering er jeg ukjent med. 21.01.2020 ble det satt inn nytt sikringsskap, nye stikk, brytere & lys i 1 etg og 2 etg, koblet til varmekabler i 2 etg og byttet utelys og utestikk av Aronsen Elektriske AS.

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

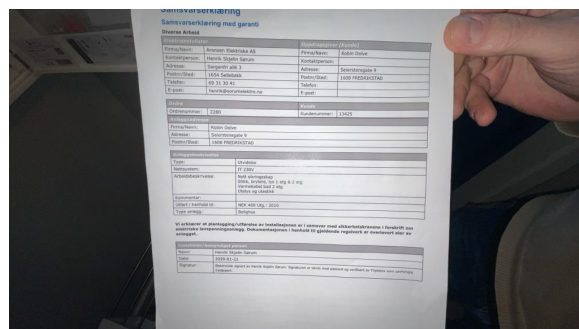
Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i badet i første etasje. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder og utførelse på eventuell drenering er ukjent. Bygningen er fundamentert med ringmur av granittblokker, og det vurderes som lite sannsynlig at det er etablert moderne dreneringsløsning. Det er ikke etablert tilkomst til eventuell krypkjeller for inspeksjon, og konstruksjonens tilstand og fuktforhold er derfor ikke verifisert. Eventuell krypkjeller har dermed uavklart tilstand. Det vises for øvrig til punktene «Krypkjeller» og «Etasjeskiller/gulv mot grunn».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig utvendig fuktsikring, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent alder og utførelse på drenering, kombinert med manglende inspeksjonsmulighet til eventuell krypkjeller, innebærer usikkerhet knyttet til fuktforhold i grunnen og tilstøtende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes risiko for forhøyet fuktbelastning på ringmur, bjelkelag og nedre del av vegg, med påfølgende fare for fukt/råteskader og redusert levetid på konstruksjonene. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten ytterligere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På bakgrunn av alder, og skjevheter i bygget, må man kunne forvente setninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Sprekker i mørtelfuger i grunnmur kan over tid medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning av fugematerialet. Videre kan sprekker i grunnmur gi adkomst for skadedyr til eventuell krypkjeller og andre konstruksjonsdeler av bygningen.

Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling og foreta nærmere kontroll av grunnmuren når det er snøfritt. Der sprekker og åpninger er mest fremtredende, bør det vurderes lokal utbedring i form av fuging og tetting. Dersom det avdekkes krypkjeller, bør det etableres tilfredsstillende ventilerings av kryprommet i henhold til gjeldende anbefalinger.



TG IU Terrengforhold

Tomten ser ut til å være forholdsvis flatt arrondert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

I følge tidligere rapportutkast fra annen takstingenør ble det gitt TG 2 på dette punktet på grunn av påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, men det kommer opp plast (PEL) i vaskerommet.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at han ikke har opplevd feil på vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om alder på stikkledninger for vann og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Etter hvert som stikkledninger for vann og avløp blir eldre øker risikoen for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank på tomten som er gjenfylt med sand el.l. etter tillatelse fra kommunen. Det foreligger dokumentasjon fra Fredrikstad kommune.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig trapp mangler rekkverk på et lokalt område.

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

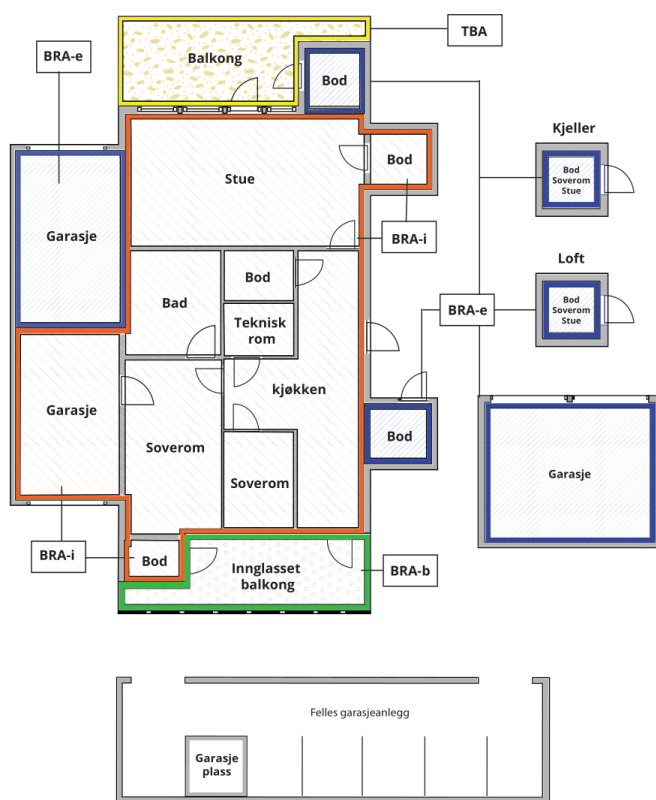
Hva er måleverdig areal?

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 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 bod
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)		
2. etasje	56			56	
1. etasje	61			61	
SUM	117				
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, kott		
1. etasje	Vindfang, entré hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel, vaskerom hybel, hall m/trapp hoveddel, soverom hoveddel		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsninger av etasjene og plassering av vinduer og balkongdør, samt snitt tegninger avviker fra innhentede tegninger.

Blant annet fremkommer det av tegninger for andre etasje at denne opprinnelig var prosjektert med knevegger og tilhørende kneloft, men arealene for kneloft er i dag delvis tatt inn som en del av etasjens bruksareal. Videre viser plantegning av første etasje at vaskerommet er benevnt som en bod. Takstingeniør har valgt å benevne disse arealene som BRA-i og P-rom da bruken ved befaringstidspunktet tilsier dette. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser at det er omsøkt eller godkjent bruksendring av kneloft og vaskerom fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Kim André Dolve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1032		0	115.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seierstengata 9

Hjemmelshaver

Dolve Kim André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet, men likevel noe tilbaketrukket fra bykjernen. Det er gåavstand til Kråkerøy stadion og høyskolen. Kort spasertur til bryggepromenaden, samt til butikker i gågaten og Torvbyen kjøpesenter. Kort vei til turløyper i Fredrikstadmarka. Godt kollektivtilbud med avganger til Oslo med buss fra Mosseveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten var snødekt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.01.2026	
---	------------	--

2	29.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport. På befaringsdagen var det betydelige snømengder på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet takflater, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.