

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solengveien 23, 1661 ROLVSØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 735, bnr. 73

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20247-1678

Referansenummer: BH9389

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre enebolig fra ca 1961.
Boligen er over to etasjer + kjeller.
Eier har fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller, men det er avvik på lysforhold og rømningsvei.
Boligen inneholder en normal standard, og har et forholdsvis nyere kjøkken og et nyere bad.
Eier opplyser at mye av el-anlegget er av nyere dato.
Utvendig er det er en eldre takstein som bør byttes, samt en eldre drenering som bør utbedres.
Det er en nyere garasje på tomten, samt to store terrasser.
Boligen har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig, se beskrivelse i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå pga høyden.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Eier opplyser at de fleste vinduene er fea 2020, og noen eldre.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Eier opplyser at flere vinduer er byttet de senere årene.
Det er et lite vindu til badet hvor det er tett på innsiden.
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Trappen til den ene terrassen er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at de fleste overflatene er oppgradert i 2018.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og betongdekke i kjeller.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i

etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
I bod med lav takhøyde i kjelleren er det målt 30 mm høydeforskjell.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Pipen er antatt fra byggeår, men ukjent årstall for vedovnen.
Det er noen murvegger og våtromsplater på de fleste ytterveggene i hht eier.
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er ikke montert håndløper på vegg.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2018
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett og elstyrt avtrekk.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er downlight i himlingen.
Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er tilfredsstillende fall til sluk i nedsenket dusjnise.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Det er nedsenket dusjnise.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull i vegg mot dusjnise, og ikke målt forhøyede fuktverdier.

Bad

Eier opplyser at badet er fra ca 1994.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusj garnityr, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.
Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Innredningen har integrert:

platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjølfryseskap, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene på en vegg.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hht eiers opplysninger er vannrør fra 2018 og 2023.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Det er gamle søylrør i grunn.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er plassert i en av bodene i kjelleren, og er på ca 300 liter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 19 kurser. 1. etg.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er ukjent, og derfor ikke kommentert eller vurdert.

TGIU.

Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.

Boligen er oppført på grunnmur i betong og noe leca.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen, hekk og beplantning.

Tomten er tilnærmet flat.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

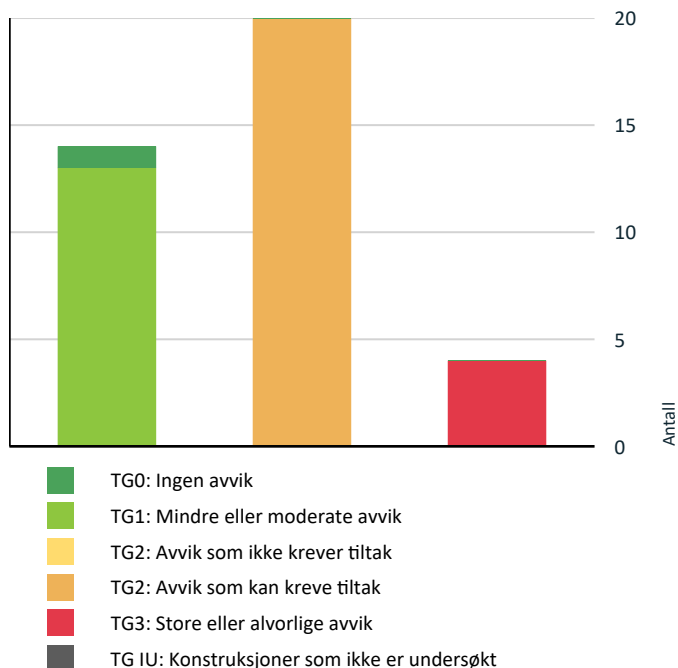
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av garasje, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

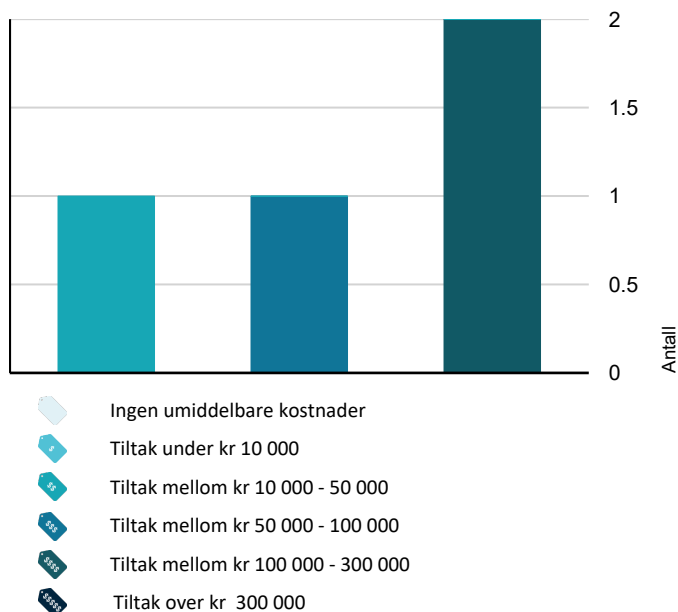
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

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

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Dette kan bety at enkelte bygningsdeler ikke er tilstandsvurdert. Det er da satt TGIU.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger. Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeår er i hht eiers opplysning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og generelt godt vedlikeholdt, men noen oppgraderinger må beregnes ved kjøp av brukt bolig.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå pga høyden.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taksteinen på tilbygget har ikke dryppkant til takrennen.

Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

TG gjelder for kledningen.

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Antatt stedevervkskonstruksjon med isolasjon.

Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke tilfredsstillende utlufting i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Dette kan føre til avkortet levetid på kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke luftespalter i gesimsene.

På undertaket er det observert fuktmerker. Eier opplyser at dette var fra før yttertaket ble utbedret med luftespalter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. ta jevnlig sjekk av loftet, og spesielt når det er kuldegrader. Eldre boligen kan gi luftlekkasjer til loftet.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

Det er et lite vindu til badet hvor det er tettet på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne vinduet, og tette veggen.

Slik det løsningen er pr dags dato, kan dette føre til fuktproblemer i veggen.



! TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør med tolags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 1 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Eier opplyser at de fleste vinduene er fea 2020, og noen eldre.

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

Eier opplyser at flere vinduer er byttet de senere årene.



! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde.
Det er noe slitte overflater på gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga sikkerheten bør rekkverket heves til godkjent høyde.



TG 2 Utvendige trapper

Trappen til den ene terrassen er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er større åpninger enn 10 cm i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger bør forminskes pga sikkerheten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Eier opplyser at de fleste overflatene er oppgradert i 2018.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og betongdekke i kjeller.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

I bod med lav takhøyde i kjelleren er det målt 30 mm høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

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

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.

Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.

For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten, noe som bør gjøres. Radon er en usynlig gass, som kan føre til helseproblemer.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Pipen er antatt fra byggeår, men ukjent årstall for vedovnen.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er noen murvegger og våtromsplater på de fleste ytterveggene i hht eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert saltutslag og pløser i maling på murvegg.

Det kan skyldes oppsug av fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv og vegger.

Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.

Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i ytterveggene.

Hulltaking er ikke foretatt da det er våtromsplater rett på murveggene.



! TG 3 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

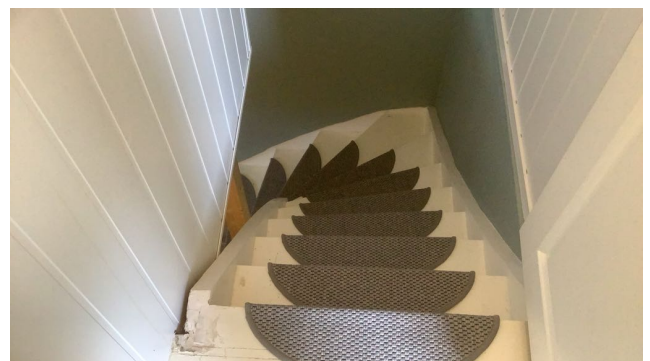
Det er lav høyde til tak fra de nederste trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk pga sikkerheten. Det anbefales å montere håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Det er ikke montert håndløper på vegg.

Årstall: 1961

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å montere håndløper på vegg.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

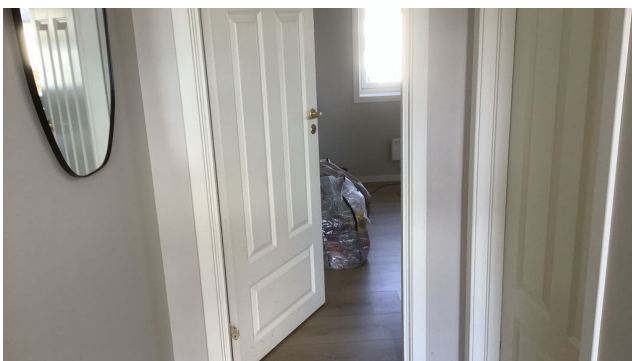
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med avvikene.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmpumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

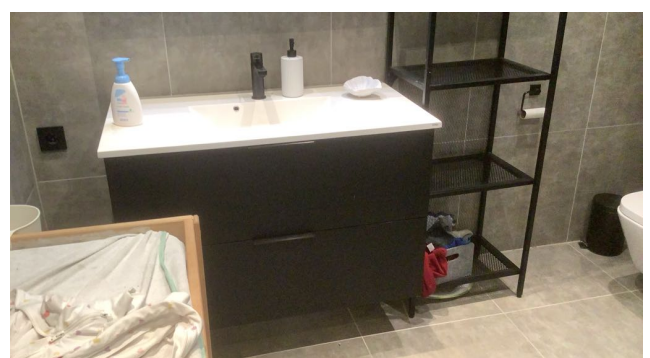
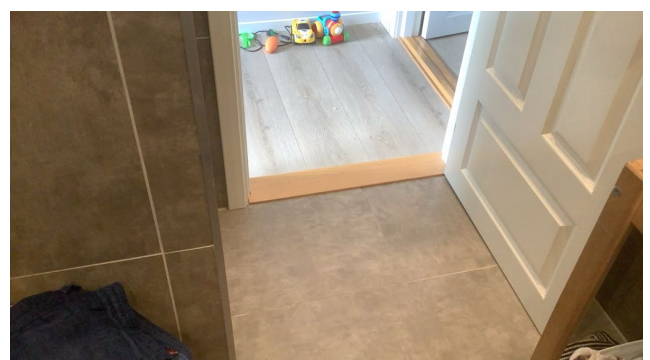
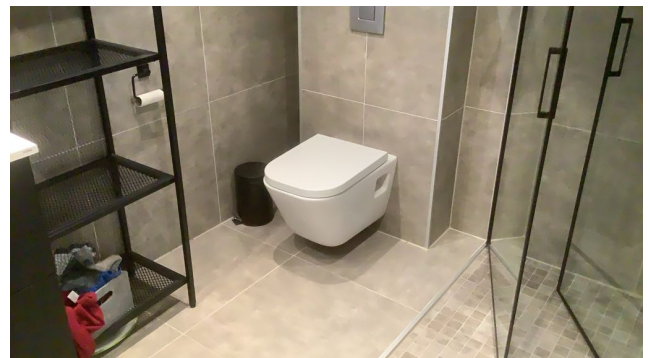
Eier opplyser at badet er fra 2018

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er downlight i himlingen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er tilfredsstillende fall til sluk i nedsenket dusjnise.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under baderomsinnredningen ved rørgjennomføringene er det ikke montert flis, ei heller rørmansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen.
Feilene bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

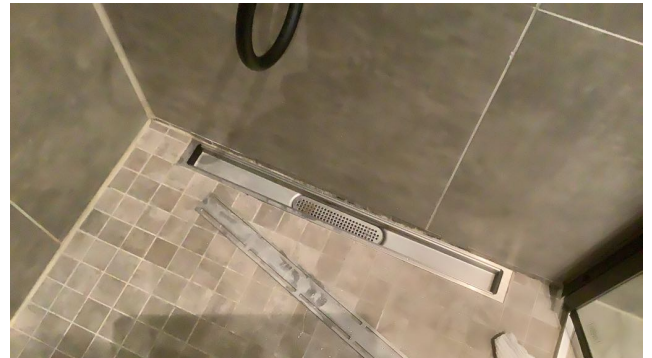
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Under baderomsinnredningen ved rørgjennomføringene er det ikke montert flis, ei heller rørmansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Udokumentert membran er en risikofaktor ved utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.
Vann kan trenge inn i konstruksjonen.
Feilene bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Det er nedsenket dusjnise.
Generelt godt vedlikeholdt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

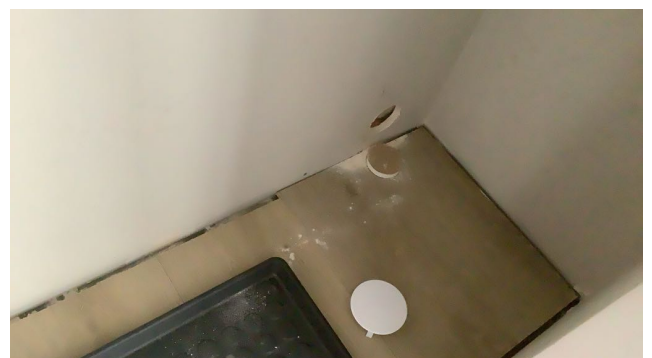
Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg mot dusjnise, og ikke målt forhøyede fuktverdier.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eier opplyser at badet er fra ca 1994.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusj garnityr, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.

Årstall: 1961 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

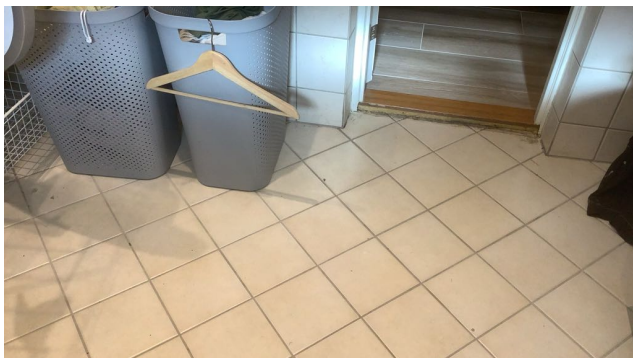
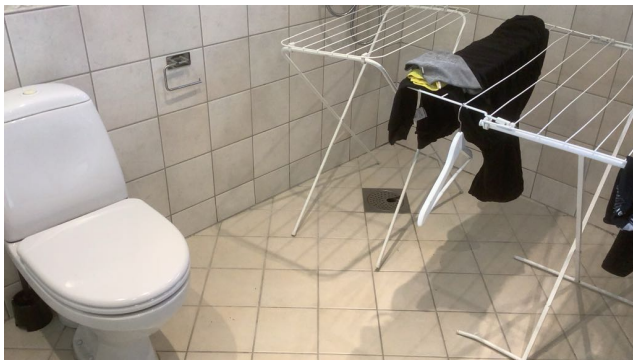
Badet har en eldre standard, og derfor bør badet renoveres.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader. Det anbefales å renovere rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Innredningen har integrert:

platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøl- frysenskap, oppvaskmaskin. Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene på en vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

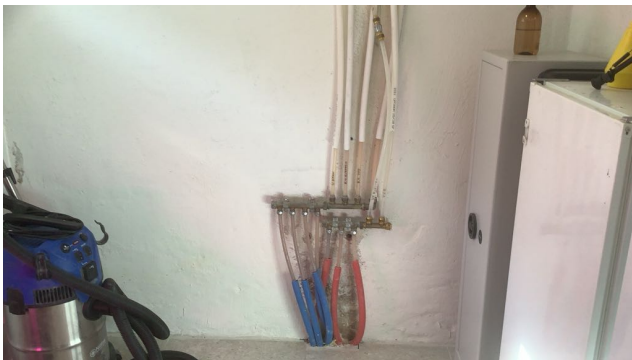
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I hht eiers opplysninger er vannrør fra 2018 og 2023.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Det er gamle søylrør i grunn.

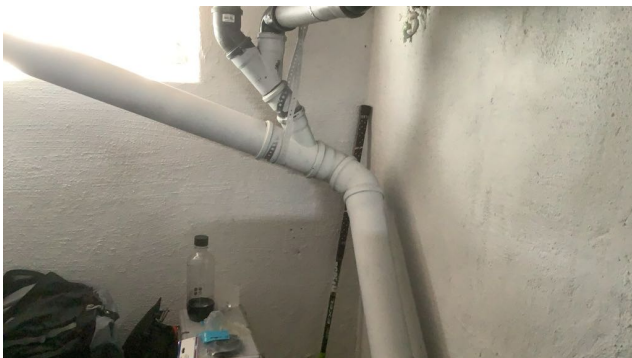
Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i en av bodene i kjelleren, og er på ca 300 liter.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

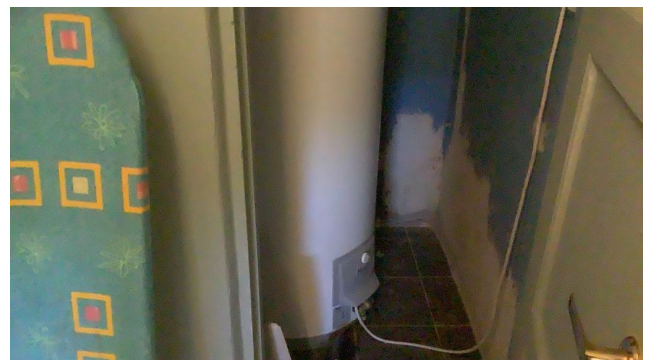
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 19 kurser. 1. etg.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

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.

Eier opplyser at deler av el-anlegget er fra 2018 og 2024.

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

Ja Ja i hht eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se vedlegg.

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 Eiets opplysning.

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

Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringskap

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

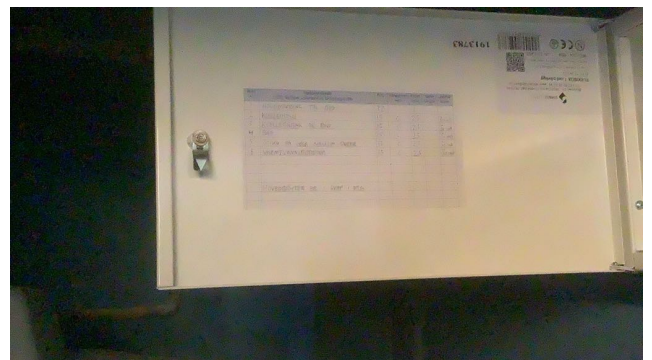
Nei

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

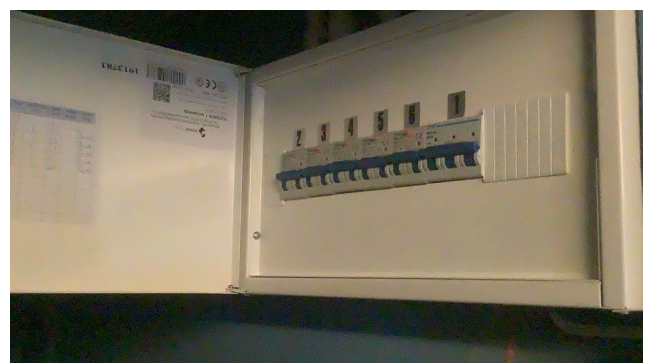
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.

Da elanlegget er fra 2008, anbefales det gjennomgang av elektriker.



Tilleggsskap i kjeller.



Tilstandsrapport

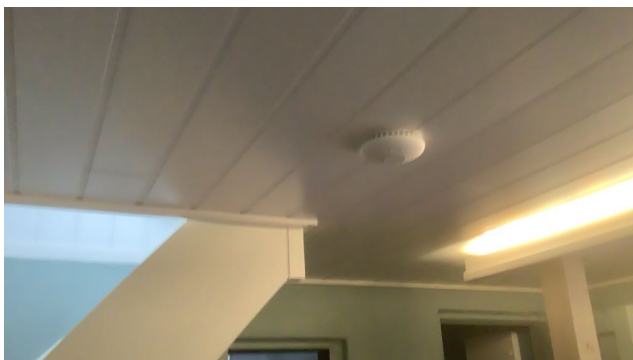
TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er ukjent, og derfor ikke kommentert eller vurdert. TGIU.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er saltutslag på murvegger i kjeller. Dette tyder på sviktende drenering.

Det ser ut til at det er fukttoppsug i murvegger, da det er observert saltutslag og blemmer i malingen på murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon. Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Svikt i dreneringen kan føre til fuktskader på boligen.

Dreneringen bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.

Boligen er oppført på grunnmur i betong og noe leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er observert sprekker i grunnmuren.

Sprekker i muren kan tyde på mindre setninger.

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

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, og vurdere tiltak på dreneringen. Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen kan føre til fukt og råteskader.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen, hekk og beplantning.
Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomtens terreng er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på dreneringen.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det blir fall fra bygningen.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinnspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.
Pga alder anbefales det rørinnspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er utført i trekonstruksjon, og har saltak med takstein.

Det er støpt dekke, og montert leddport og dør.

Det er liggende kledning på ytterveggene.

Det er en høyde med leca under ytterveggene mot støpt dekke.

Garasjen er generelt godt vedlikeholdt.

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

147 m²/147 m²

Enebolig: 2 Bad, 3 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Kjellerstue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sildreveien 10 ,1663 ROLVSØY 105 m ² 1980 3 sov	23-03-2022	3 500 000	4 000 000		4 000 000	38 095
2 Liljeveien 12 ,1663 ROLVSØY 102 m ² 1953 4 sov	22-05-2022	3 690 000	3 800 000		3 800 000	37 255
3 Bergliveien 1 ,1663 ROLVSØY 103 m ² 1970 3 sov	03-05-2023	3 650 000	3 650 000		3 650 000	35 437
4 Sildreveien 4 ,1663 ROLVSØY 126 m ² 1980 3 sov	19-03-2023	4 390 000	4 300 000		4 300 000	34 127
5 Røslyngveien 2 ,1663 ROLVSØY 126 m ² 1970 2 sov	24-11-2022	4 300 000	4 250 000		4 250 000	33 730
6 Strandveien 12 ,1661 ROLVSØY 123 m ² 1914 3 sov	22-11-2022	4 500 000	4 100 000		4 100 000	33 333
7 Sildreveien 12 ,1663 ROLVSØY 142 m ² 1980 3 sov	19-09-2022	4 390 000	4 450 000		4 450 000	31 338
8 Solengveien 20 ,1661 ROLVSØY 137 m ² 1956 3 sov	02-05-2023	4 300 000	4 200 000		4 200 000	30 657

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 730 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	68			68	99		68
2. Etasje	28			28			28
Kjeller	51			51		8	59
SUM	147				99	8	155
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bad, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Deler av den ene boden i kjelleren er under 1,90 m og er derfor ikke tatt med i arealberegningen. Dette arealet utgjør ca 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er utført noen innvendige arbeider på overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Dør til en bod må fjernes pga fri rømningsvei.

Det er ikke tilfredsstillende lysforhold i kjellerstuen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av garasje, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	18
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	735	73		0	722.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solengveien 23

Hjemmelshaver

Tjelland Jarle Alexander, Tjelland Kesia Louise
Kemi

Kommentar

Tomten er eiet i hht eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage, samt kort til Dikeveien handelsområde.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen, hekk og beplantning.
Tomten er tilnærmet flat.

Utvendig bod.

Det er en utvendig bod på ca 8 m².
Boden har en enkel oppbygning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 725 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier har fremlagt dokumentasjon			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH9389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasje.

Kunde	Fra	
17937 Jarle Alexander Tjelland Solengveien 23 1661 ROLVSØY	Riis Elektro AS Walkers gate 14 1771 Halden Org. nr.: 967907103	Department: Riis Elektro Halden Telefon: 69181575 E-post: info@riiselektro.no Org.nr. MVA967907103NOPost- og Teletilsynet: ENA 8895
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 42790 Ordrenavn: Nytt elektrisk anlegg i kjell... Dato: 30.03.2025 Official in charge: Morten Holm	Solengveien 23 1661 ROLVSØY	

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i kjeller til inngang og kjellerstue. Gamle varmekabler som er koblet til med nye termostater. Ny kurs til VVB og bad men badet har original elektrisk anlegg. Montert underfordeling i kjelleren som også drifter boden. Kurs til bod og elbillader.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret	2024	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

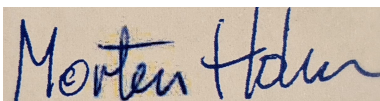
Montør:
30.03.2025



Jarle Alexander Tjelland

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

30.03.2025



Signatur, installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring



Kunde	Fra	
17937 Jarle Alexander Tjelland Solengveien 23 1661 ROLVSØY	Riis Elektro AS Walkers gate 14 1771 Halden Org. nr.: 967907103	Department: Riis Elektro Halden Telefon: 69181575 E-post: info@riiselektro.no Org.nr. MVA967907103NO Post- og Teletilsynet: ENA 8895
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 42844 Ordrenavn: Samsvarserklæring 2018 Dato: 08.04.2025 Official in charge: Morten Holm	Solengveien 23 1661 ROLVSØY	

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

Byttet ut hele det elektriske anlegg i 1 og 2etg. Nye ledninger og elektrisk utstyr til bad, kjøkken og oppholdsrom. Unntak er noen gamle sikringer til kjelleren (de uten jordfeilbryter). Utført Juli 2018.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår	1961	
Senere utbedret	2018	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
08.04.2025

Jarle Alexander Tjelland

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

08.04.2025

Signatur, installatør



Jarle Alexander Tjelland

Solengveien 23
1661 Rolvsøy

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83335	7	ULFROP	735/73	27.03.2024

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Solengveien 23 - Eiendom 735/73

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
479/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 25.03.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 06.07.2023.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Solengveien 23, 1661 Rolvsøy

Eiendom: 735/73/0/0

Byggetiltak:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Ulf Roppestad
saksbehandler byggesak

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306010

