

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Traraberget 11, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 208, bnr. 1726

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20247-1707

Referansenummer: BP5091

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.



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.

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



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.

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 som ligger på en liten hjørnetomt. Boligen ligger helt inntil veien på hjørne av tomten. Boligen har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig. På tomten er det oppført en liten bod med carport. Badet er fra 2008 og vaskerom fra 2011 Eiers opplysning.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er teknet med betongtakstein. Taksteinen er trolig fra 90 tallet. 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. Ytterveggene har liggende kledning. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen. Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luke til loftet. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget. Det er derfor ikke mulig å sjekke hele takkonstruksjonen, og TG er kun for synlige deler av konstruksjonen. Vinduene har malte trerammer og trelags glass. Det er løse utvendige sprosser på vinduene. 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. Det er kun foretatt stikk kontroll, og det kan derfor være avvik i alder og tilstand.

I grunnmuren er det montert eldre vindu. Malt eldre ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør med tolags glass. Det er en eldre heveskyvedør til vinterhaven. Balkongen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk. Utgang fra det ene soverommet. Det er en vinterhave med skyvedør og vinduer. Det er utgang til terrasse og inngang til stuen. Vinterhaven ligger helt inntil hjørnet på en vei.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen

kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

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

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

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

Det er montert vedovn i stuen.

Eier opplyser at vedovnen er fra 2022.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.

De ter en liten dør for adkomst.

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner.

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 varmpumpe.

Varmpumpen var i bruk på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Eier opplyser at vaskerommet ble oppbygd i 2011.

Det er belegg på gulvet og våtromsplater på veggene.

Rommet har servant med skap, gulvklosett, uttak for vaskemaskin, benk med utslagsvask og naturlig avtrekk.

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på belegget.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Innredningene på vaskerommet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

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

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2008.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

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

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Det ble ikke observert fuktskader i veggen.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og har profilerte skapfronter, samt heltre i benkeplaten.

Innredningen har integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøle- fryseskap, micro og stekeovn. Det er åpen planløsning til stuen.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er ikke observert skader på de synlige delene av rørene.

Det er noe kobberrør og rør-i-rør.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

I hht opplysninger er rørene oppgradert, men ukjent når dette er utført.

Boligen har ikke tilfredsstillende med utlufting og ventiler i vegg. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 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, 56 amp hovedsikring, 15 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnedes 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 ikke montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Det bør monteres både brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn.

TGIU

Det er ikke synlige drengsplater ved terreng, og det er naturlig drenering.

Det er en ringmur som er oppført på fjell.

Tomten er lett skrånende, og er opparbeidet med en liten hage.

Det er fall inn mot bygget, og skrånende terreng i gårdsplassen.

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

TG er i hht alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000
---------------------------------------	-----------

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.

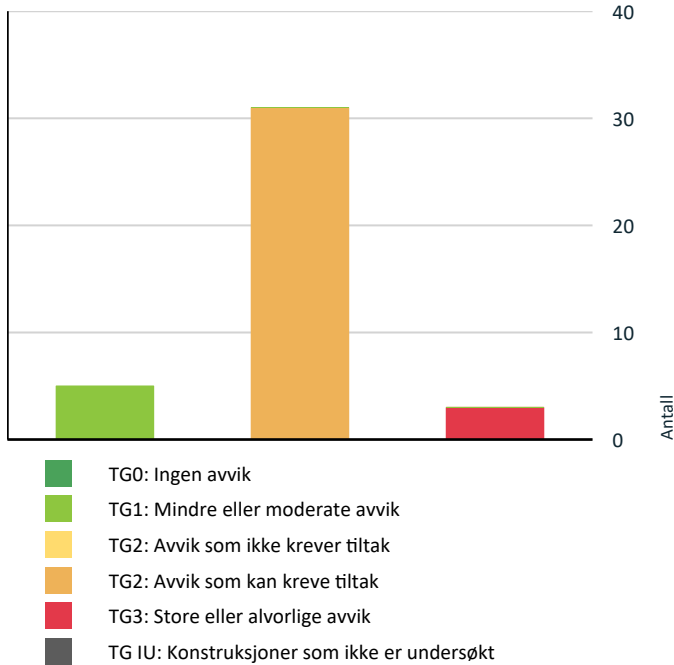
Utvendig bod med carport.

- Det foreligger ikke tegninger

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

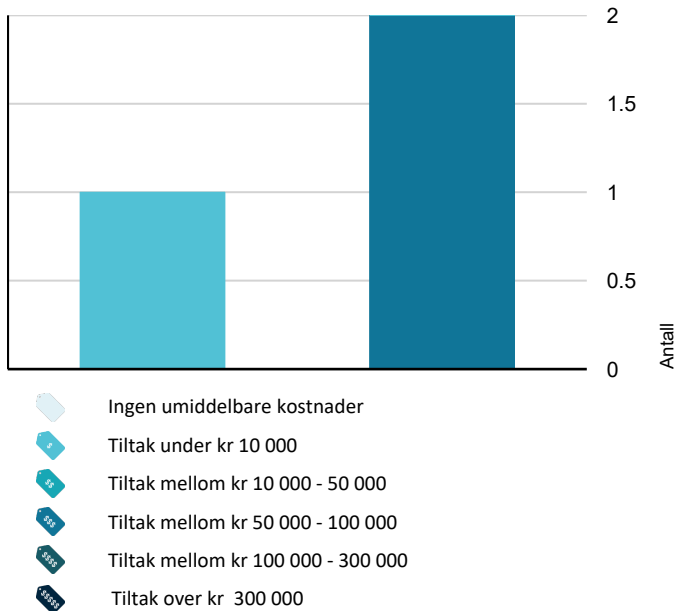
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)

-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

-  Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1932

Standard

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

Vedlikehold

Bygget her behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taksteinen er trolig fra 90 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Taksteinen har slitte overflater og en del mose.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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



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.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere.

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.



Veggkonstruksjon

Ytterveggene har liggende kledning.

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

TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres.

Tilstandsrapport



Det er større slitasje på kledningen på arken.



Kledningen ligger tett mot mur.



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.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.

Det er derfor ikke mulig å sjekke hele takkonstruksjonen, og TG er kun for synlige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset med utlufting på loftet, og spesielt ved raftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt.

Eldre takkonstruksjoner er som regel svakere, og det er ingen dokumentasjon på konstruksjonen.

Utluftingen bør utbedres.



TG 2 Vinduer - 2

I grunnmuren er det montert eldre vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er værslitasje, og det anbefales å bytte vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør byttes.

TG 1 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og trelags glass.

Det er løse utvendige sprosper på vinduene.

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.

Det er kun foretatt stikk kontroll, og det kan derfor være avvik i alder og tilstand.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt eldre ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.
Det er en eldre heveskyvedør til vinterhaven.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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

Dørene bør oppgraderes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk.
Utgang fra det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen og terrassen har slitt overflater.
Det er skjevheter i terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at trevirket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader.

Terrassegulvet er slitt, og bør byttes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en vinterhave med skyvedør og vinduer.
Det er utgang til terrasse og inngang til stuen.
Vinterhaven ligger helt inntil hjørnet på en vei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinterhaven har generelt en eldre standard, og har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for oppgraderinger.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Det er generelt bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.

For å sjekke om skjevhetene er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid. Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.

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

! 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.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.

Eier opplyser at vedovnen er fra 2022.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga alder bør det foretas en sjekk av pipeløpet.



! TG 2 Kryp kjeller

I kryptkjelleren er det kupert fjellgrunn.

Det er en liten dør for adkomst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker på grunnmuren i krypkjelleren, og det er ikke tilfredsstillende tett enkelte steder i stubbloftet.

Det er fjell i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør sørges for god utlufting og for at eventuelt vann kan renne ut av krypkjelleren.

Manglende plater/panel i stubbloftet bør utbedres, da dette kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er lav høyde mellom trinn og himling i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpning bør forminskes pga sikkerheten. 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 stikk kontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen dørbblad tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

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

Døren bør justeres.

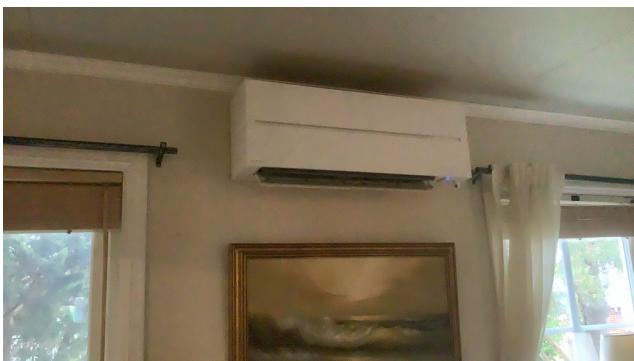
Dørbblad som tar i karmen vil bli raskere slitt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen.



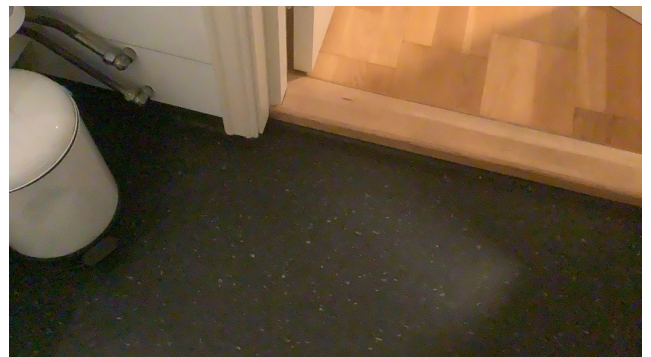
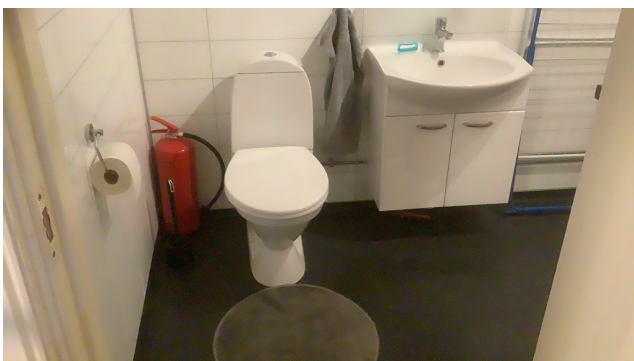
VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eier opplyser at vaskerommet ble oppbygd i 2011.
Det er belegg på gulvet og våtromsplater på veggene.
Rommet har servant med skap, gulvklosett, uttak for vaskemaskin, benk med utslagsvask og naturlig avtrekk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene på veggen er feilmontert i bunn. Flere plater har ikke bunnlist, og noe steder er bunnlisten feilmontert.
Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Dette kan føre til dårligere sikring for fuktinntrengning. Dette kan føre til dårligere sikring for fuktinntrengning. Feilene bør utbedres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på belegget.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

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.

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.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på belegg og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Udokumentert membran er en risikofaktor ved utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon for belegg, veggplater og mansjetter.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på vaskerommet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

Årstall: 2011 Kilde: Eier

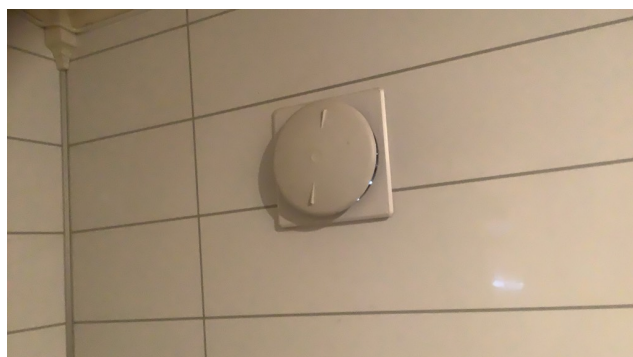
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Manglende tilluft kan føre til at luft ikke blir byttet ut, og til fuktproblemer.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra 2008.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, vegghengt klosett og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

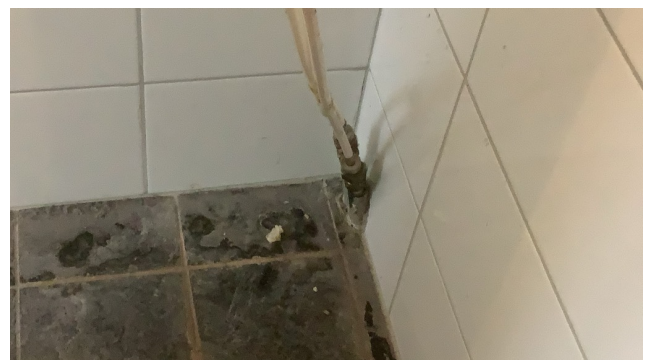
- Det er avvik:

Det er ikke mansjett på rørgjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan føre til dårligere sikring for fuktinntrengning.
Mansjetter bør monteres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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.

Tilstandsrapport

Ved vannlekkasje eller tett sluk kan vann renne inn i tilstøtende rom. Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, og sluket har mye skitt, og vanskelig å sjekke.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Udokumentert membran er en risikofaktor ved utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Om mulig fremskaffe dokumentasjon på membran.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke avrenning fra innebygde systerne for klosett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen. Det bør lages hull for avrenning fra innebygde systerne.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Manglende tilluft fører til dårlig utskifting av luften i rommet. Luftespalte bør monteres.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke observert fuktskader i veggen.



KJØKKEN

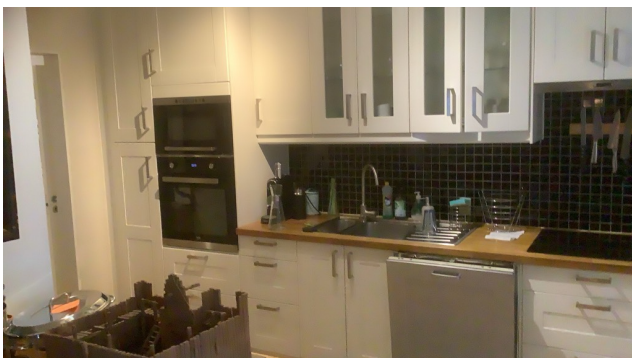
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og har profilerte skapfronter, samt heltre i benkeplaten.
Innredningen har integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjølfryseskap, micro og stekeovn.
Det er åpen planløsning til stuen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/plateopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er ikke observert skader på de synlige delene av rørene.
Det er noe kobberrør og rør-i-rør.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har trolig en eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader.

Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.

Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

I hht opplysninger er rørene oppgradert, men ukjent når dette er utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Om mulig fremskaffe dokumentasjon på aldre på alle innvendige rør.

Ventilasjon

Boligen har ikke tilfredsstillende med utlufting og ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lufterventiler fører til dårlig innelima.

Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Direkte el-tilkobling bør utføres.

Tilstandsrapport



⚠ 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.

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, 56 amp hovedsikring, 15 kurser.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Eiers opplysning.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eiers opplysning. Eiers opplysning.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

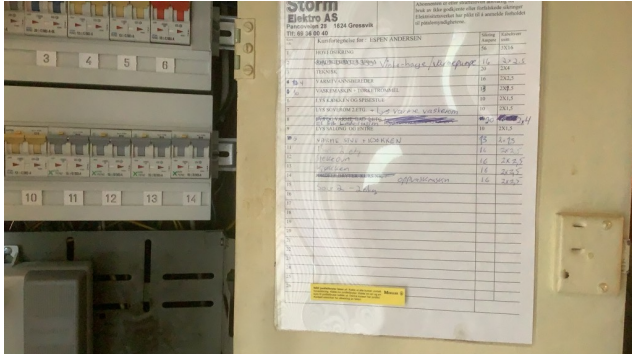
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo, er det begrenset med opplysninger. Det anbefales derfor at fagmann går gjennom elanlegget.



Tilstandsrapport



! TG 3 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 ikke montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Det bør monteres både brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn.
TGIU

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlige drensplater ved terreng, og det er naturlig drenering.

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 fuktmerker på ringmuren, og dette tyder å sviaktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - 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.

Det er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

Det bør gjøres tiltak for dreneringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er en ringmur som er oppført på fjell.

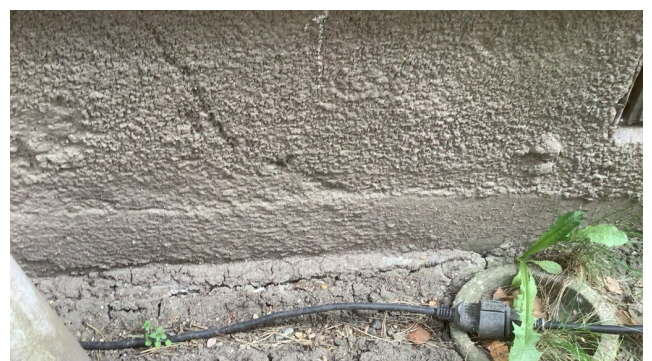
Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, og utbedringer på dreneringen. Fukt i konstruksjonen kan føre til råteskader.



! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er lett skrånende, og er opparbeidet med en liten hage. Det er fall inn mot bygget, og skrånende terreng i gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

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

Det fall inn mot bygningen, og det er observert fuktmerker på grunnmuren i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygning kan føre til større press på dreisløsningen. Det er observert fuktmerker på ringmuren i krypkjelleren, noe som tyder på fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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 rørinspeksjon.



! TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod med carport.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er en bod med carport.
Carporten og boden har en eldre standard, og har behov for oppgraderinger.
Det er asfaltert dekke i carporten som er ujevnt.
Carporten har lav høyde, og spesielt i front.
Stålplater på vegger og tak.

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

135 m²/135 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, Vindfang, Vaskerom, Annet, 2 Soverom, Loftstue, Bad

Andre bygg: Utvendig bod med carport.
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

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 Presteveien 22 ,1605 FREDRIKSTAD 116 m ² 1925 2 sov	16-09-2024	4 500 000	4 380 000		4 380 000	37 759
2 Bjørndalsveien 26 ,1605 FREDRIKSTAD 115 m ² 1924 3 sov	23-03-2025	3 990 000	3 700 000		3 700 000	32 174
3 Ilaveien 43 ,1605 FREDRIKSTAD 143 m ² 1920 3 sov	01-10-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	32 168
4 Traraberget 3A ,1605 FREDRIKSTAD 142 m ² 1880 3 sov	26-08-2024	4 300 000	4 225 000		4 225 000	29 754
5 Furuholtveien 21 ,1613 FREDRIKSTAD 137 m ² 1967 2 sov	22-12-2024	4 300 000	3 900 000		3 900 000	28 467
6 Fagerliveien 5 ,1605 FREDRIKSTAD 182 m ² 1936 3 sov	06-03-2025	5 200 000	4 990 000		4 990 000	27 418
7 Ilaveien 47 ,1605 FREDRIKSTAD 163 m ² 1921 3 sov	07-05-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	19 632
8 Østre Frydenbergvei 25 ,1605 FREDRIKSTAD 243 m ² 1857 4 sov	18-02-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	17 490

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90			90	12
2. Etasje	45			45	5
SUM	135				17
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Annet, Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, Vaskerom		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Loftstue, Bad		

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod med carport.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget, 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	135	0
Utvendig bod med carport.	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1726		0	247 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Traraberget 11

Hjemmelshaver

Messel Dag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med en liten gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er skrånende.
Boligen ligger helt inntil vei.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2018

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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

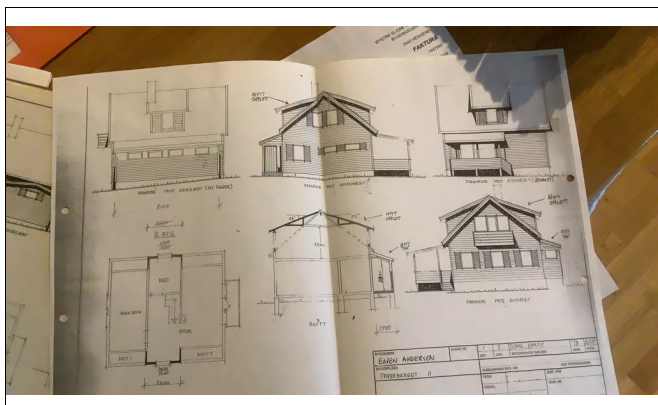
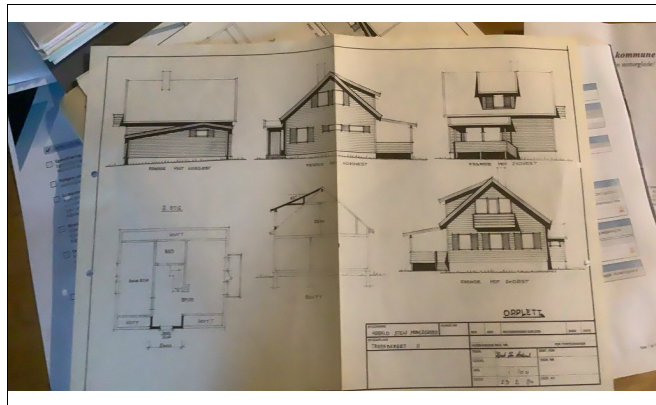
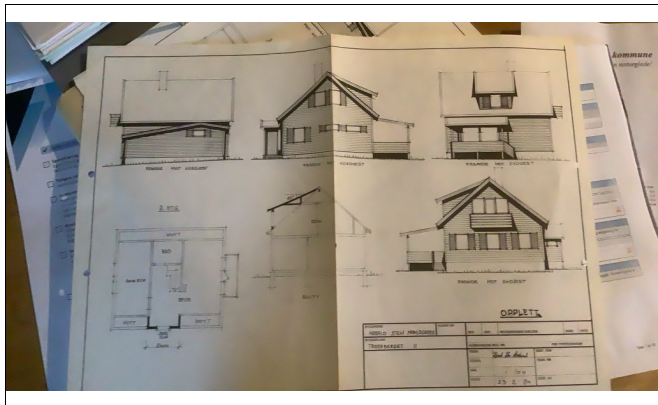
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP5091>

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



Vegg og tak på carport og bod.