


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sletteveien 26A, 1617 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 203, bnr. 434, snr. 1

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 05.03.2025

Oppdragsnr.: 20247-1665

Referansenummer: DD4649

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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

Boligen er en andel av en tomannsbolig.  
Boligen er over to etasjer + kjeller.  
Arealene i kjelleren er innredet til bruksrom, men er ikke bruksendret.  
Innvendig har boligen behov for oppgraderinger, dette gjelder også utvendig på boligen.  
Det er en andel av en dobbelgarasje på tomten som følger med.  
Eier opplyser at tomten er felles med naboen i samme bygg.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
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 stående tømmermannskledning i førsteetasje, og liggende kledning i andreetasje.  
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 og luftespalter i gesimsene.  
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.  
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.  
Et vindu til stuen er fra ca 2022.  
Dobbel terrassedør med tolags glass, og utvendig beslag.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassen er utført i trekonstruksjon.  
Det er montert rekkverk i tre.  
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.  
Trappen ved inngangspartiet er utført i trekonstruksjon  
Trappen til terrassen er utført i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene har normal bruksslitasje, men enkelte overflater har noe mer slitasje.  
Det er lagt malt mdf panel i himlinger.  
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.  
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.  
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 ved/parafinovn i stuen, men eier opplyser at delen med parafin er frakoblet.  
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.  
Det ble ikke observert fukt på befaringen, men det kan ikke garanteres at dette kan forekomme, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.  
Malt innvendig trapp med tette trinn til andreetasje.  
Malt tretrapp.  
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 to luft-til-luft varmpumper.  
Kjeller fra 2023 og 1. etg. 2014 Eiers opplysning.  
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Eier opplyser at badet er fra ca 2009.  
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og elstyrte avtrekk.  
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.  
Overflaten har en eldre standard, og er generelt slitte.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
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.  
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.  
Det er el-styrte ventilasjon men ikke tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

### Bad

Eier opplyser at badet er fra ca 2010.  
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett og elstyrte avtrekk.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.  
Overflaten har en eldre standard.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
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.

# Beskrivelse av eiendommen

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.  
Generelt godt vedlikeholdt.  
Det er el-syrt avtrekk, men ikke tilluft til rommet.

Badet har tilstøtende murvegger.

Annet rom med sluk  
Det lagt fliser på gulvet med sokkelflis.  
Det er malte plater på veggene.  
Rommet har sluk, og et hjørnekar.  
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på synlige overflater.  
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
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.  
Det er montert et hjørne boblebad.  
Det er montert el-styrt avtrekk.  
Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

Bad  
Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2025.  
Det er belegg på gulvet og plater på veggene.  
Det er montert baderomsinnredning, gulvklosett og dusjhjørne.  
Rommet har el-styrt avtrekk.  
Eier har fremlagt dokumentasjon på at det er fagfolk som utført arbeidene på badet.  
Det er montert baderomsplater på veggene.  
Det er ikke observert skader på platene.  
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på overflatene.  
Det er tilfredsstillende fall til sluk.  
Eier opplyser at sluket er nytt ved oppgraderingen av badet.  
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.  
Det er fremvist dokumentasjon på membran.  
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Innredningen har nedfelt servant og speil med lys, toalett og dusjnisje.  
Generelt godt vedlikeholdt.  
Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Konstruksjonen er ett år gammel og dokumentert.  
På bakgrunn av dette, er det ikke foretatt hulltaking.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og benkeplate i heltre.  
Innredningen har integrert:  
platetopp, avtrekksvifte, kjøledisk/skap, oppvaskmaskin.  
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 noen eldre kobberrør.  
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.  
TG i hht alder, og hva som var synlig på befaringen.  
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.  
Varmtvannstanken er plassert i gangen i kjelleren, 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 bygnings sakkyndig 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, overspenningsvern.  
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 montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.  
Apparatet er ikke funksjonstestet.  
Boligen har røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er ukjent  
Det ble målt noe skjevheter i gulvene, og mindre sprekker i grunnmuren.  
Dette kan tyde på mindre setninger.  
Ytterligere undersøkelser anbefales.  
Det mangler topplst på drengplataene.  
Eier opplyser at dreneringen er utbedret i 2005.  
Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.  
Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass og beplantning.  
Tomten er flat, og er felles med naboen i samme bygg.  
Eier opplyser at utvendige VA rør var nye i 2024.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Kjelleren er innredet, men disse rommene er ikke bruksendret.

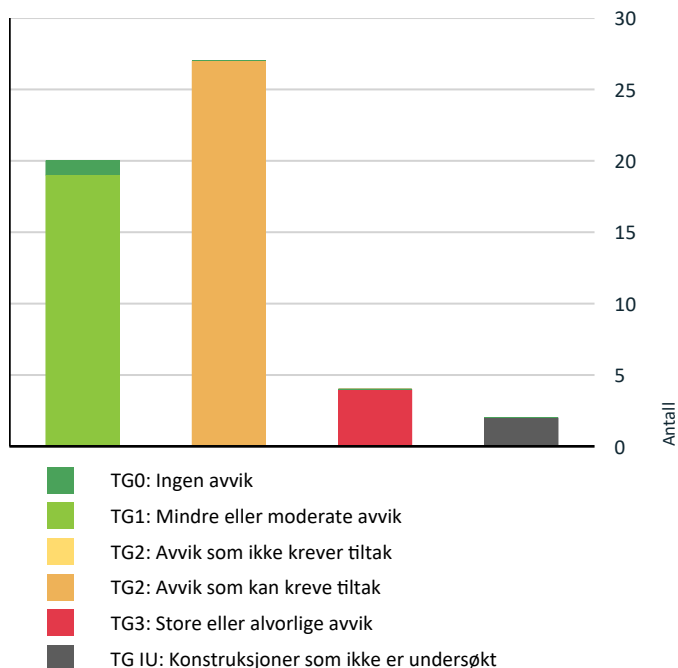
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger av garasjen.

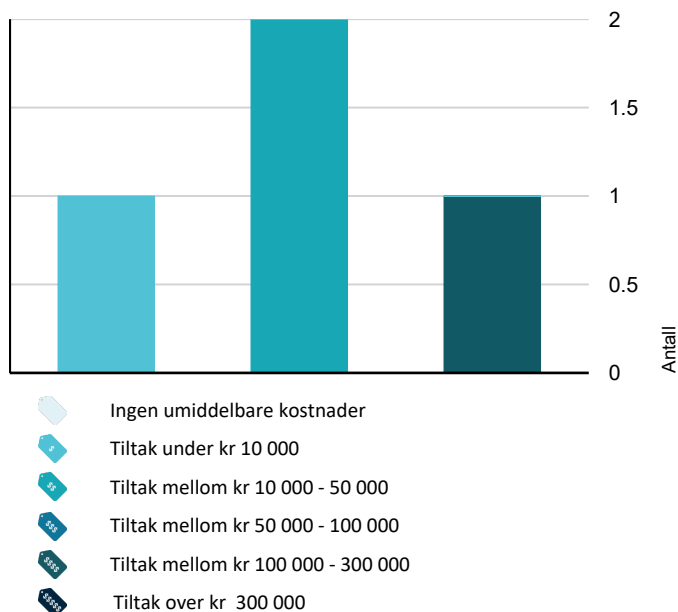
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1962

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig. Se nærmere beskrivelse i rapporten.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Årstall: 1999

#### Vurdering av avvik:

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

Taksteinen har noe slitte overflater.

#### Konsekvens/tiltak

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

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: 1999 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.

Det anbefales å montere snøfangere pga sikkerheten, samt stigetrinn. Vannlekkasjer kan føre til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående tømmermannskledning i førsteetasje, og liggende kledning i andreetasje.

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesikring i nedkant av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musebånd kan føre til at mus/skadedyr kommer lettere inn i konstruksjonen.

### ! TG 3 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 og luftespalter i gesimsene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er godt synlig svekkelser i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Det anbefales å foreta en utvidet kontroll vedr bærekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### ! TG 2 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Det er beslag utvendig 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.

Et vindu til stuen er fra ca 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har noe mer værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduene bør overflatebehandles.

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører

Dobbel terrassedør med tolags glass, og utvendig beslag.  
Malt ytterdør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdøren har noe mer værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



Det er noe overflate slitasje på ytterdøren.

## ! 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.

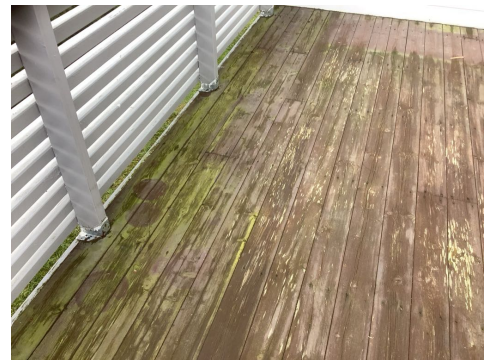
Årstall: 2008      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe mose på gulvet, samt slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Utvendige trapper

Trappen ved inngangspartiet er utført i trekonstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er for store åpninger mellom liggende spiler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pga sikkerheten bør rekkverket utbedres.



## ! TG 3 Utvendige trapper - 2

Trappen til terrassen er utført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres pga sikkerheten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflatene har normal bruksslitasje, men enkelte overflater har noe mer slitasje.

Det er lagt malt mdf panel i himlinger.

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Enkelte overflater har behov for overflatebehandling.

### 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.

I stue og kjøkken er det måt ca 17 mm høydeforskjell gjennom rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

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.

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 ved/parafinovn i stuen, men eier opplyser at delen med parafin er frakoblet.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble ikke observert fukt på befaringen, men det kan ikke garanteres at dette kan forekomme, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

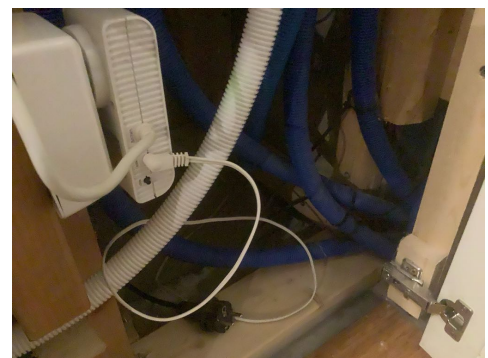
Utforede vegger anses som en risikokonstruksjon for fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Man ser murveggen bak utfordringen i et skap imkjelleren.

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har ikke montert rekkverk og håndløper.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper pga sikkerheten.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med tette trinn til andreetasje.

### Vurdering av avvik:

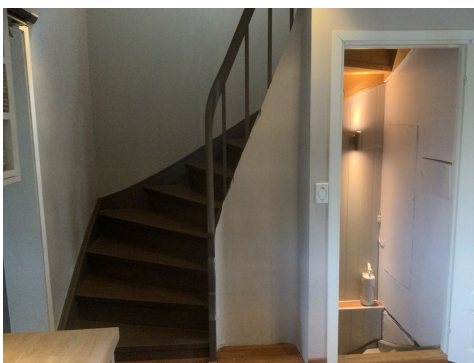
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere rekkverk pga sikkerheten, samt forminske åpningene.



## TG 2 Innvendige dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Justere enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer med avvikene.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert to luft-til-luft varmepumper. Kjeller fra 2023 og 1. etg. 2014 Eiers opplysning. Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene varmepumpen er overgått normal levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder, kan det ikke utelukkes at det kan oppstå defekter på den eldste varmepumpen.



Varmepumpe i 1. etg.



Varmepumpe i kjeller.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2025. Det er belegg på gulvet og plater på veggene. Det er montert baderomsinnredning, gulvklosett og dusjhjørne. Rommet har el-styrt avtrekk. Eier har fremlagt dokumentasjon på at det er fagfolk som utført arbeidene på badet.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er montert baderomsplater på veggene.  
Det er ikke observert skader på platene.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på overflatene.  
Det er tilfredsstillende fall til sluk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser at sluket er nytt ved oppgraderingen av badet.  
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.  
Det er fremvist dokumentasjon på membran.  
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys, toalett og dusjnise.  
Generelt godt vedlikeholdt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konstruksjonen er ett år gammel og dokumentert.  
På bakgrunn av dette, er det ikke foretatt hulltaking.

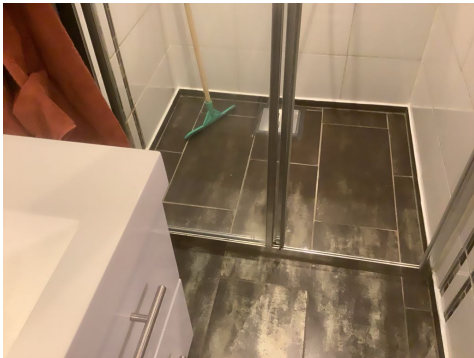
## KJELLER > BAD

### Generell

Eier opplyser at badet er fra ca 2010.  
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2010

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Overflaten har en eldre standard.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2010 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 at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er tett løsning til dusjnisen, og vann utenfor denne vil ikke renne til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er noe riss i silikonfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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.

## KJELLER > 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: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.  
Generelt godt vedlikeholdt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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 sistene.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er el-syrt avtrekk, men ikke tilluft til rommet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har tilstøtende murvegger.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Eier opplyser at badet er fra ca 2009.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Overflaten har en eldre standard, og er generelt slitte. Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Fugene har overgått halvparten av normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Ta jevnlig sjekk av overflater, og utbedre eventuelle skader som oppstår. Merker, riss og sår kan føre til fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjen, og motfall utenfor dusjnisen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker mot terskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG2 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:** 2009 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

Det er el-styrt ventilasjon men ikke tilluft til rommet.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- 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.

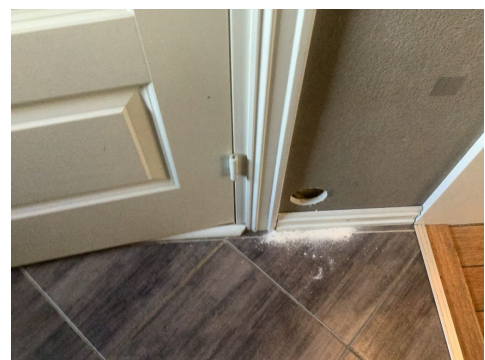
Manglende tilluft kan føre til at luft ikke blir byttet ut, og til fuktproblemer.



## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### Generell

# Tilstandsrapport

Det lagt fliser på gulvet med sokkelflis.  
Det er malte plater på veggene.  
Rommet har sluk, og et hjørnekar.

Årstall: 2021



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på synlige overflater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 2 Overflater Gulv

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

### 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.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## 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: 2021 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".



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert et hjørne boblebad.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert el-styrt avtrekk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

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

Innredningen har integrert:  
platetopp, avtrekksvifte, kjøledisk/skap, oppvaskmaskin.  
Det er åpen planløsning til stuen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Dampovn følger ikke med.



Mindre overflateslitasje på skapdør.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

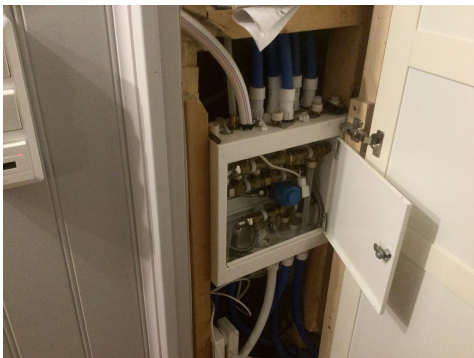


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
Det er noen eldre kobberrør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

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

TG i hht alder, og hva som var synlig på befaringen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i gangen i kjelleren, og er på 200 liter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Berederen har ikke avrenning til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

Automatsikringer, overspenningsvern.

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.

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

# Tilstandsrapport

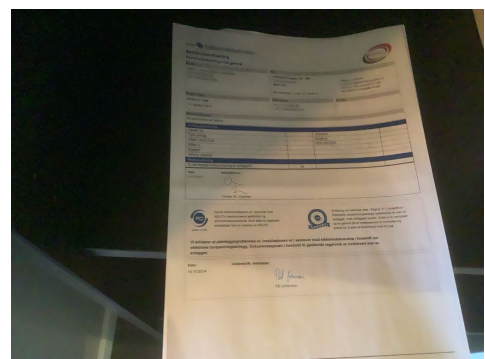
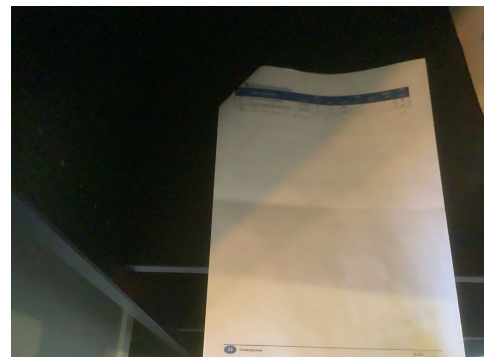
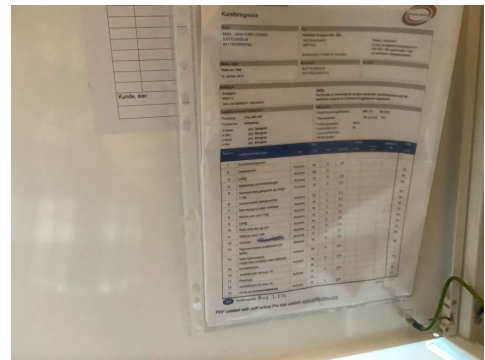
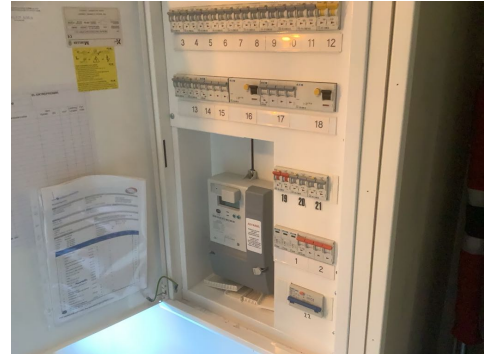
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Eier opplyser at elanlegget er oppgradert de siste 27 årene, men det mest i 2015.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eiers opplysning.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eiers 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, jamfør 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.**



 TG 0 **Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

*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 6 kg brannslukningsapparat i boligen.  
Apparatet er ikke funksjonstestet.  
Boligen har røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnen er ukjent  
Det ble målt noe skjevheter i gulvene, og mindre sprekker i grunnmuren.  
Dette kan tyde på mindre setninger.  
Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det mangler topplatt på dreneplattene.  
Eier opplyser at dreneringen er utbedret i 2005.

**Årstall:** 2005

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er større mulighet for vanninntrengning i grunnmuren ved manglende topplatt.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre sprekker i muren.  
Dette kan skyldes mindre setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.



### TG IU Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og beplantning.  
Tomten er flat, og er felles med naboen i samme bygg.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendige VA rør var nye i 2024.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har en normal standard for garasje.

#### Vedlikehold

Det er behov for noen oppgraderinger på garasjen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasjen er en halvpart av en dobbelgarasje, og er i het eier oppført i 2000.

Det er grovstøpt dekke innvendig.

Det er montert en dør som bør byttes pga stor slitasje, og montert leddport med elåpner (defekt elåpner). Varmepumpe følger ikke med.

Det er stående kledning og noe liggende i gavl.

Yttervegg med noe leca.

Saltak med singel. Det er en del Moe på yttertaket.

Garasjen har behov for oppgraderinger.

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**  
**143 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Stue/kjøkken, Vindfang, 3 Bad, 2 Gang, Bod, 4 Soverom, Annet rom med sluk

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 500 000**

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 4 050 000**

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**

**3 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 500 000**

## Markedsvurdering

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 450 000**

## 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

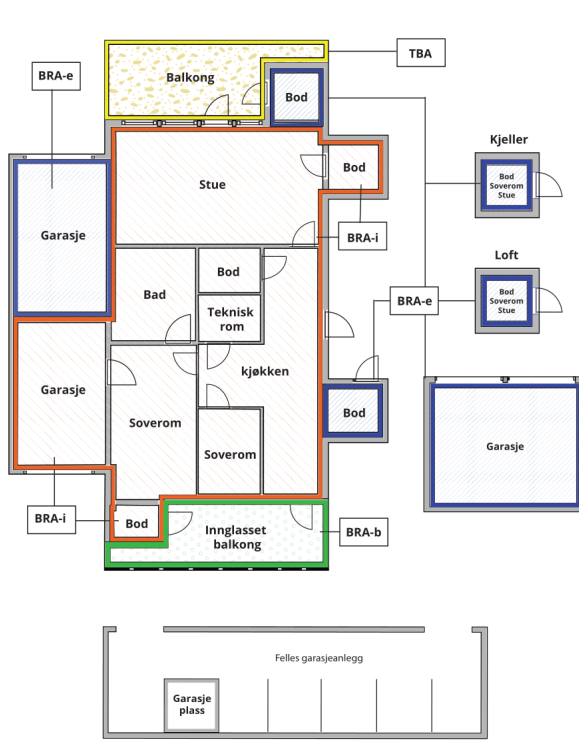
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	
Kjeller	53			53	
2. Etasje	42			42	
<b>SUM</b>	<b>143</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjelleren er innredet, men disse rommene er ikke bruksendret.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I deler av kjelleren går rommene under naboileiligheten, og det er ukjent om det er tilfredsstillende brannsikring mellom boligene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad i 2. etg.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei og lysforhold i kjelleren.

## Garasje

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger av garasjen.

#### 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)
<b>Tomannsbolig</b>	131	12
<b>Garasje</b>	0	22

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	434		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sletteveien 26A

### Hjemmelshaver

Johnsen Jane Lie, Johnsen John Henry

### Kommentar

Eier opplyser at tomten er felles med naboen i samme bygg.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.

Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage, og kort vei til Dikeveien handelsområde, samt idrettsanlegg.

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

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og beplantning.

Tomten er flat, og er felles med naboen i samme bygg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	05.03.2025	
3	06.03.2025	
4	06.03.2025	
5	06.03.2025	
6	06.03.2025	

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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/DD4649>

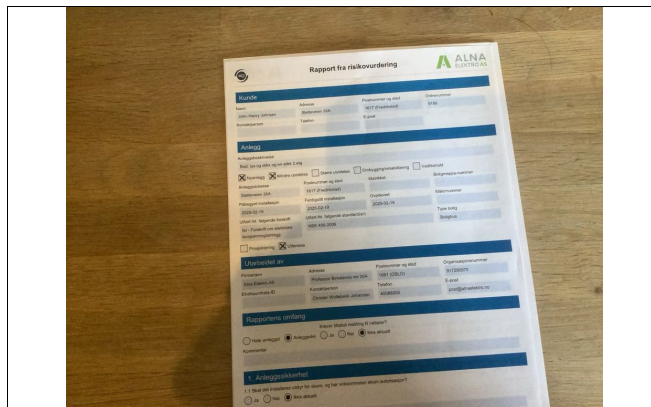
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



I den ene boden i kjelleren er det uttak for vaskemaskin og utslagsvask.



El-dokumentasjon.



Andel av dobbelgarasje.

