Tilstandsrapport

Enebolig
Eketoppen 27, 1613 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 209, bnr. 345

Sum areal alle bygg: BRA: 443 m² BRA-i: 412 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1913 **Eiendomsverdi ref nr:** VN3457

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en stor enebolig fra 1997.
Boligen er over tre etasjer.
Utvendig er bygningsdelene fra byggeår.
Eier opplyser at det er foretatt en oppgradering av innvendige overflater de senere årene, men ny parkett og malte overflater.
Det er nytt kjøkken fra 2023 Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig rom.
Badet i 2. etg. er i hht eier renovert med nye overflater og innredning i 2024.
Tomten er pent opparbeidet, og det er garasje på tomten.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein i tegl.
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.
Det er montert nedløp og takrenner.
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.
Bygningen har takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeåret, utført som saltak. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på de delene av takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige ved befaringen.

Det ble foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder synlige treverk, overflater og eventuelle tegn til fuktpåvirkning, deformasjoner eller andre forhold som kunne indikere svikt eller skader. Det ble ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller åpning av lukkede konstruksjonsdeler.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og må vurderes ut fra den byggemåten og de løsninger som var benyttet på oppføringstidspunktet. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skjulte feil, mangler eller skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll. Dette kan eksempelvis gjelde forhold knyttet til fukt, kondens, luftlekkasjer, mangelfull ventilasjon, utilstrekke
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har liggende kledning.
Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt og malt de senere årene.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Koblede vinduer.
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.
Malt dobbel ytterdør.
Heveskyvedør med tolags glass.
Malte ytterdører til kjeller og andreetasje.
Det er platting med skifer.
Utvendig trapp til andreetasje med et lite repo.
Trappen er utført i trekonstruksjon.
Det er terrengtrapp med granitt i trinn.
Det er montert rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Eier opplyser at flere av overflatene er renoverte eller byttet de senere årene.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er åpen peis i stuen, kjøkken og kontor.
Det ble ikke observert fukt ytterveggene 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.
Trappene har malte vanger og rekkverk, samt lakkerte trinn
Malt trapp med lakkerte trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, hjørnebadekar og mekanisk avtrekk.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.
Det er fall til sluk i lukket dusjnisje, men ikke tilfredsstillende fall utenfor denne.
Det er observert riss i flisfuger i dusjnisjen.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en

Beskrivelse av eiendommen

eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.
Eier ønsket ikke å foretak hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og har ikke konstruksjoner eller overflater som er tilpasset våtromsbelastning.
Det er parkett på gulvet og malte plater på veggene. Rommet er innredet med over- og underskap, samt opplegg/uttak for vaskemaskin. Det er direkte utgang til terreng.
Rommet vurderes som et disponibelt rom/vaskerom og ikke som et våtrom etter gjeldende krav.
Vaskerommet er oppgradert i hht eier i 2024, men ikke utført som et våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.
Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Tiltak:
Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.
Eier ønsket ikke å foreta hulltaking.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er renovert i 2024.
Det er malte plater på veggene (fliser i dusjsonen) og fliser gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
Det er malte plater på veggene og fliser i dusjsonen.
Det er montert sokkelflis.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, og tilnærmet flatt gulv utenfor.
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningen har nedfelt to servanter og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er montert dusjnisje og gulvklosett.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Konstruksjonen er to år gammel og eier har fremlagt dokumentasjon.
På bakgrunn av dette, er det ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og benkeplate i kompositt.
Det er fliser på veggen mellom over- underskap.
Kjøkkenøy med nedfelt platetopp.
Innredningen har integrerte hvitevarer.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er parkett på gulvet.
Det er montert peis.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Det er vegghengt klosett, servant og mekanisk avtrekk.
Det vegghengt klosett, men ikke dokumentert at det er montert sealbag.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran i teknisk bod ved bereder.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

Beskrivelse av eiendommen

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Hovedaggregatet er plassert på loftet.
Det er kun foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget. Skjulte ventilasjonskanaler og øvrige skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er heller ikke utført funksjonsmålinger, luftmengdemålinger eller andre tekniske tester av anleggets kapasitet eller virkningsgrad som en del av denne befaringen.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår i 1. og 2. etg.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.

Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen. Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan det ikke utelukkes at de
Eier opplyser at det er vannbåren varme i hele gulvet i 1. etg. og bad 2. etg. i hele kjeller.
Eier opplyser av det er bergvarme. Bergvarmen er antatt utført i ca 2020 i hht eiers opplysning.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
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 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.
Kun samsvarserklæring for bad i andreetasje er fremlagt.
Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniske rådgiver.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig fjell i terrenget.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det ble ikke observert fukt på ytterveggene i kjelleren, noe som tyder på at dreneringen fungerer.
Enkelte vegger i tekniskrom var tildekket, og derfor ikke sjekket.
Boligen er oppført i antatt grunnmur i Leca.
Muren er pusset utvendig.
Tomtens terreng er kupert, og pent opparbeidet med plen, og beplantning.
Det er lagt brostein i gårdsplassen og arealer med skifer.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og er derfor ikke visuelt kontrollert eller nærmere undersøkt ved befaringen.
Tilstandsgrad (TG) er satt på bakgrunn av ledningenes alder og forventede levetid, og ikke på bakgrunn av påvist funksjonssvikt eller skade.
Eventuell nærmere kontroll av ledningsanlegget vil kreve rørinspeksjon, eksempelvis ved bruk av kamera, dersom dette anses nødvendig.
Opplysningene om VA-ledningenes utførelse og forhold er basert på opplysninger gitt av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer på planløsningen.

Garasje

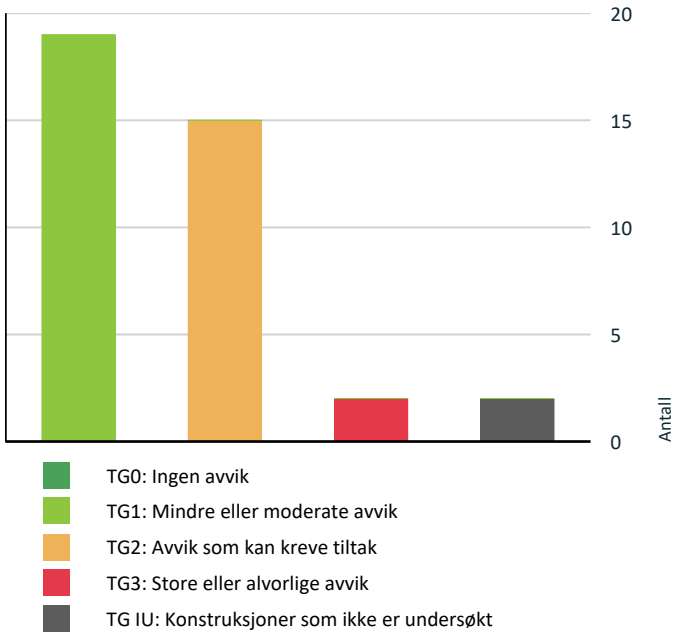
- Det foreligger ikke tegninger

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

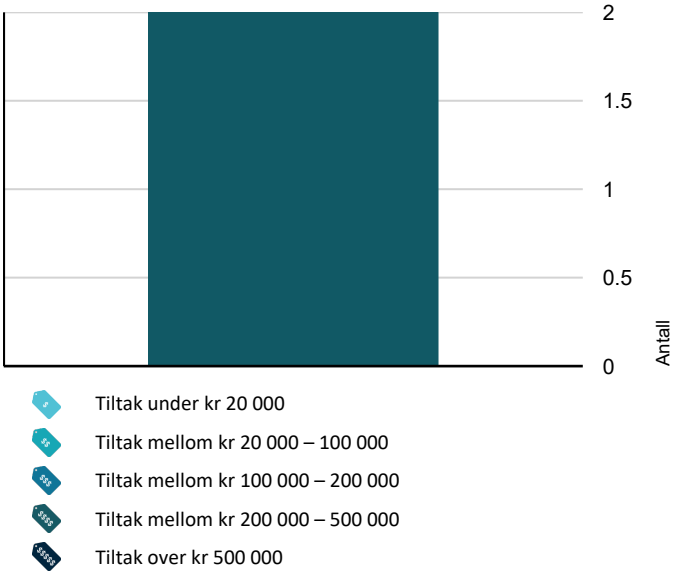
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar
Alder på bygningen er i hht eiers opplysning.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enklelte oppgraderinger. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein i tegl.
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.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er ikke underbeslag på gjennomføring i undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det bør monteres underbeslag på gjennomføringen i undertaket for å hindre inntrenging av vann og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende underbeslag kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner.
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:

• Takrenner og nedløp har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør følges opp og eventuelt skiftes ut ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at vann ledes feil, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeåret, utført som saltak. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på de delene av takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige ved befaringen.

Det ble foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder synlige treverk, overflater og eventuelle tegn til fuktpåvirkning, deformasjoner eller andre forhold som kunne indikere svikt eller skader. Det ble ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller åpning av lukkede konstruksjonsdeler.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og må vurderes ut fra den byggemåten og de løsninger som var benyttet på oppføringstidspunktet. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skjulte feil, mangler eller skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll. Dette kan eksempelvis gjelde forhold knyttet til fukt, kondens, luftlekkasjer, mangelfull ventilasjon, utilstrekke

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Loftet er lite, og ikke tilgjengelig pga rørføringer over loftsluken. Ukjent





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har liggende kledning.
Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt og malt de senere årene.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Koblede vinduer.
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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

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

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt dobbel ytterdør.
Heveskyvedør med tolags glass.
Malte ytterdører til kjeller og andreetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

Dør til kjeller har avflassing på malingen.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting med skifer.

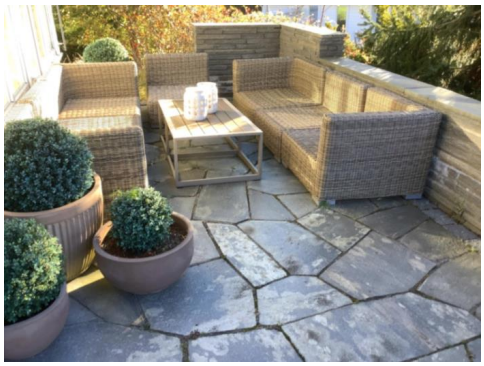
Vurdering av avvik:

• Det er noe skjevheter i plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i plattingen for å unngå videre deformasjon og redusert brukervennlighet. Skjevheter kan føre til økt slitasje, vannansamling og i verste fall skade på konstruksjonen over tid.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til andreetasje med et lite repo.
Trappen er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er for store åpninger i trinn.

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

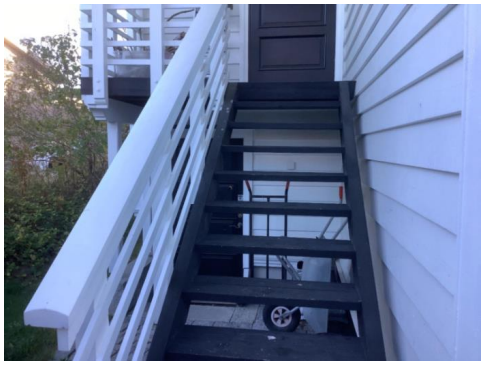
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpningene i trinnene bør reduseres for å hindre klemfare og risiko for at små barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Dette er viktig for å ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er terrengtrapp med granitt i trinn.
Det er montert rekkverk i stål.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Eier opplyser at flere av overflatene er renoverte eller byttet de senere årene.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.





Radon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er åpen peis i stuen, kjøkken og kontor.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke observert fukt ytterveggene 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.



Trapp til kjeller.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene har malte vanger og rekkverk, samt lakkerte trinn

Vurdering av avvik:

• Det er bruksslitasje på trappen til kjelleren.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller overflatebehandle trappen for å redusere videre slitasje og opprettholde sikker bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappen.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.



Trapp til kjeller.

⚠ Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Malt trapp med lakkerte trinn.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, hjørnebadekar og mekanisk avtrekk.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.
Det er fall til sluk i lukket dusjnisje, men ikke tilfredsstillende fall utenfor denne. Vann vil da ikke renne til sluk utenfor dusjnisjen.
Det er observert riss i flisfuger i dusjnisjen.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

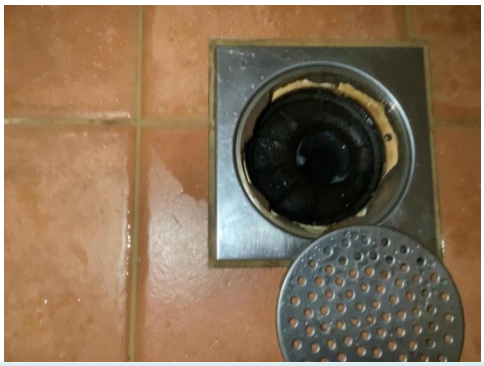
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ønsket ikke å foretak hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og har ikke konstruksjoner eller overflater som er tilpasset våtromsbelastning.
Det er parkett på gulvet og malte plater på veggene. Rommet er innredet med over- og underskap, samt opplegg/uttak for vaskemaskin.
Det er direkte utgang til terreng.
Rommet vurderes som et disponibelt rom/vaskerom og ikke som et våtrom etter gjeldende krav.
Vaskerommet er oppgradert i hht eier i 2024, men ikke utført som et våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.
Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner og som ikke er oppbygd som et våtrom innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Tiltak:
Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering og kan bli høyere enn angitt. Det anbefales derfor å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører for utbedring og/eller oppgradering av konstruksjonen før arbeidene igangsettes.

Vurdering av avvik:

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

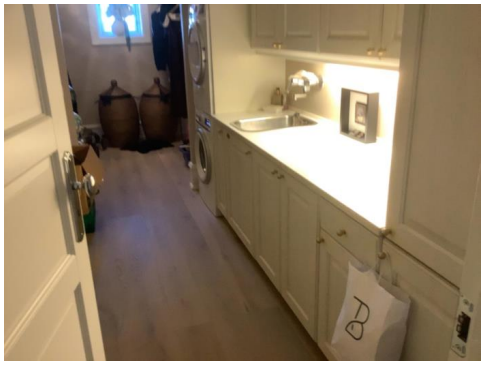
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

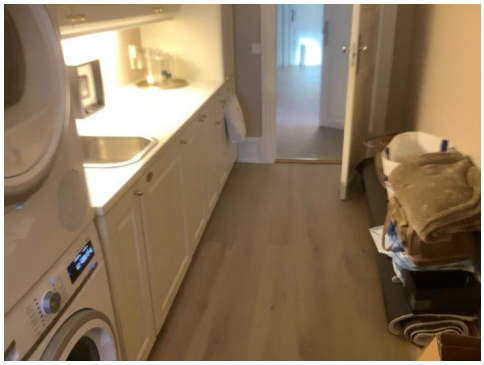
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ønsket ikke å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er renovert i 2024.
Det er malte plater på veggene (fliser i dusjsonen) og fliser gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på veggene og fliser i dusjsonen.
Det er montert sokkelflis.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, og tilnærmet flatt gulv utenfor.
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen har nedfelt to servanter og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er montert dusjnisje og gulvklosett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er to år gammel og eier har fremlagt dokumentasjon. På bakgrunn av dette, er det ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell innredning med malte skapfronter i profilert utførelse. Benkeplaten er utført i kompositt, og mellom over- og underskap er det montert fliser som benyttes som sprutsone. Kjøkkenet er utformet med kjøkkenøy, hvor det er nedfelt platetopp. Kjøkkenøya gir både ekstra arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter.
Det er montert integrerte hvitevarer i kjøkkeninnredningen.
Innredningen har godt med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet er utført med åpen planløsning mot stuen, noe som gir en åpen og sosial romløsning med god kontakt mellom kjøkken- og oppholdsarealene.
Stuen har parkett på gulvet og malte overflater på veggene. Rommet fremstår som et lyst og romslig oppholdsareal med plass for både sofagruppe og spiseplass. Det er montert peis som fungerer som et supplement til boligens øvrige oppvarmingsløsninger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er vegghengt klosett, servant og mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det vegghengt klosett, men ikke dokumentert at det er montert sealbag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

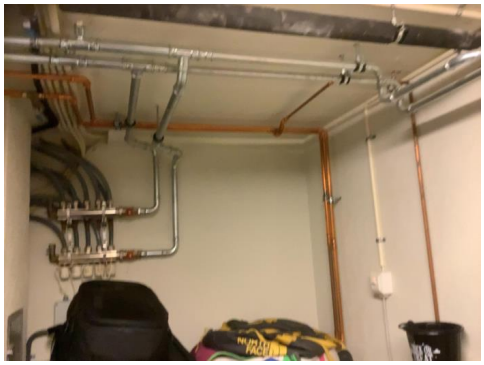
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran i teknisk bod ved bereder.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Hovedaggregatet er plassert på loftet.
Det er kun foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget. Skjulte ventilasjonskanaler og øvrige skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er heller ikke utført funksjonsmålinger, luftmengdemålinger eller andre tekniske tester av anleggets kapasitet eller virkningsgrad som en del av denne befaringen.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår i 1. og 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.

Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen. Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan det ikke utelukkes at de

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Eier opplyser at det er vannbåren varme i hele gulvet i 1. etg. og bad 2. etg. og i hele kjeller.
Eier opplyser av det er bergvarme. Bergvarmen er antatt utført i ca 2020 i hht eiers opplysning.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Kursbetegnelse er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på kursbetegnelse for anlegget. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt anleggets oppbygning og kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold eller utbedringer, samt øke risikoen for feil bruk eller feil ved eventuelle reparasjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

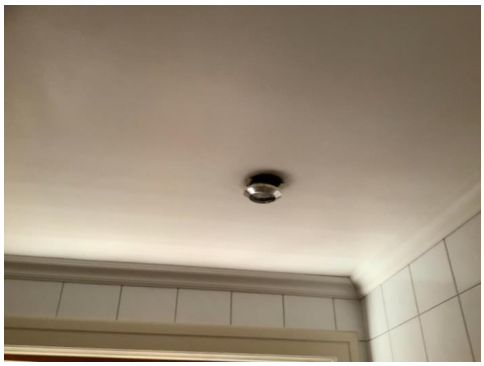
Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.


Løs downlight på bad i førsteetasje.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler. Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniker rådgiver.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er synlig fjell i terrenget.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det ble ikke observert fukt på ytterveggene i kjelleren, noe som tyder på at dreneringen fungerer.
Enkelte vegger i tekniskrom var tildekket, og derfor ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i antatt grunnmur i Leca.
Muren er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er noe flassing på murpussen.

Konsekvens/tiltak

• Flassing på murpussen bør utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er kupert, og pent opparbeidet med plen, og beplantning.
Det er lagt brostein i gårdsplassen og arealer med skifer.

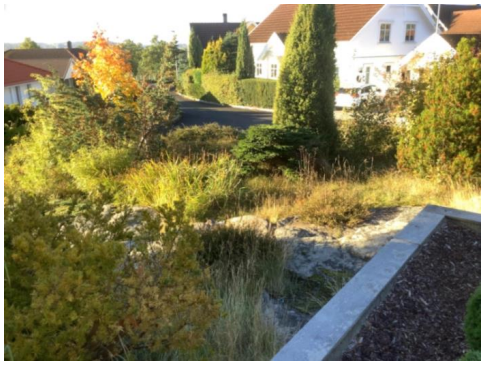
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.







Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og er derfor ikke visuelt kontrollert eller nærmere undersøkt ved befaringen.
Tilstandsgrad (TG) er satt på bakgrunn av ledningenes alder og forventede levetid, og ikke på bakgrunn av påvist funksjonssvikt eller skade.
Eventuell nærmere kontroll av ledningsanlegget vil kreve rørinspeksjon, eksempelvis ved bruk av kamera, dersom dette anses nødvendig.
Opplysningene om VA-ledningenes utførelse og forhold er basert på opplysninger gitt av eier.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført med saltak tekket med halvgavl og teglstein. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning. Innvendig er det støpt gulvdekke. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, samt tre mindre vinduer.
Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt sett i forhold til bygningens alder. Utvendige fasader, taktekking, vinduer og øvrige bygningsdeler fremstår med normal bruksslitasje og alderspreg. Det må påregnes at enkelte bygningsdeler har redusert gjenværende levetid som følge av alder, og at det over tid vil være behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

Det må blant annet påregnes løpende vedlikehold av trekledning og øvrige utvendige treoverflater, herunder rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av materialer dersom det oppstår råte eller annen nedbrytning. Taktekking og beslag bør også følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle lekkasjer eller behov for vedlikehold. Elektrisk portåpner er montert og fungerer som en del av garasjens portløsning.

Samlet sett fremstår garasjen med en normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder. Det må likevel forventes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid som følge av at garasjen er oppført i 1997.

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

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

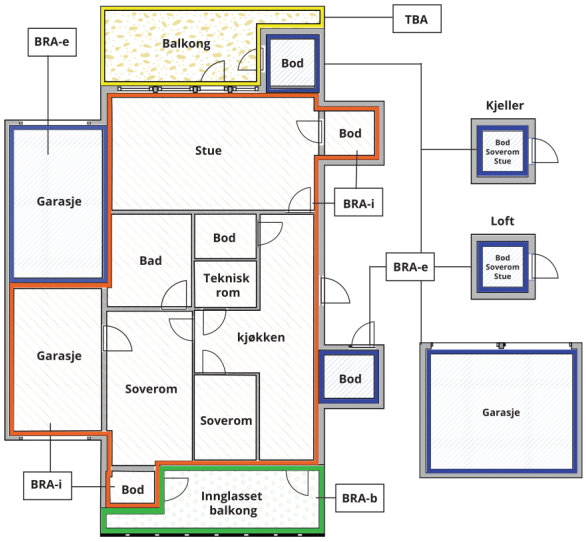
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	210			210	37		210
2. Etasje	120			120		6	126
Kjeller	82			82			82
SUM	**412**				**37**	**6**	**418**
SUM BRA	**412**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue/kjøkken, toalettrom, bad, tv-stue, kontor, vaskerom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, bod, bad		
Kjeller	Teknisk rom, vinkjeller, bod, trimrom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse oppgraderinger innvendig.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Innvendige lydforhold kan påvirkes av bygningens konstruksjon, byggeår, utførelse og bruk. En visuell tilstandsbefaring gir ikke grunnlag for å dokumentere lydisolasjon eller luft- og trinnlyd. Dersom lydforholdene er av vesentlig betydning eller det foreligger tvist, anbefales en egen lydteknisk undersøkelse med målinger utført av kvalifisert fagperson i henhold til relevante standarder. I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	209	345		0	1283 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eketoppen 27

Hjemmelshaver
Huse Jeanett Katrin,Huse Simen Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med brostein i gårdsplassen, hage med plen og beplantning.
Tomten er kupert, og pent opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder



Garasje.