Tilstandsrapport

Enebolig
Haldenveien 26, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 602, bnr. 13

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1923 **Eiendomsverdi ref nr:** AG1549

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

Norsk takst

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

Eiendommen ligger tett rett ved en trafikkert vei.
Boligen har ukjent alder, men eier opplyser at den er oppgradert innvendig i 2018 og utvendig i 2022 på ytterveggene.
Boligen er over to etasjer, og har en kjeller.
Det er leilighet i førsteetasje og andreetasje, men boligen er registrert som en enebolig.
Det er en eldre og slitt garasje på eiendommen.
Tomten har en liten helning, og er opparbeidet med plen, busker, trær og gruset gårdsplass.
Boligen har flere konstruksjoner som bør oppgraderes, dette er nevnt i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

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 i stål.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og om det er mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen.
Det er trapp til loftet, og lagt gulv på deler av loftet.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for både liggende kledning.
Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert utvendig.
Vinduene har malte trerammer og tolags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.
Det er montert eldre koblede vinduer i kjelleren. Vinduene har en eldre standard og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens vinduer. Vedlikehold og utskifting må vurderes ut fra vinduenes tilstand og funksjon.
Malt ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags glass.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Balkongen er utført i trekonstruksjon. Balkongen har utgang direkte fra stuen, og fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer. Balkongen gir gode muligheter for møblering med sittegruppe og annet uteopphold. Balkongen er ligger mot trafikkert vei.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre.
Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell terrasseutførelse med trematerialer.
Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon.
Trappen fremstår som en solid og funksjonell konstruksjon, men er utsatt for vær, vind og fuktbelastning som følge av plasseringen utendørs. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrige konstruksjonsdeler.

INNVENDIG Gå til side

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.
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.
Etasjeskille er utført i trekonstruklsjon.
Det er foretatt målinger med laser i stue og kjøkken. Målt 32 mm avvik i stuen.
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 pipe, men denne er murt igjen og ikke i bruk.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt.
Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk. Trappen til kjelleren har stor slitasje.
Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre dører i kjeller og mot trapp til kjeller.
Eldre enkle dører fra antatt byggeår.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet. Det er følgelig ikke kontrollert om varmepumpen fungerer som forutsatt.

I henhold til opplysninger fra eier er varmepumpen fra 2018 i andreetasje og 2023 i førsteetasje.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra 2018 og det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og nedsenkt dusjnisje.
Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
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.
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. Det er ikke 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 manglende dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra 2018. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med uttak for vaskemaskin, servant, vegghengt klosett og nedsenket dusjnisje.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
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.
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.
Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.
Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk

Beskrivelse av eiendommen

er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør og noe kobberrør.
Stoppekran 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
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 har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Det er installert en eldre sentralfyr i kjelleren. Anlegget er frakoblet og ikke i bruk. Anleggets funksjon og tekniske tilstand er ikke kontrollert. Eventuell videre bruk forutsetter nærmere undersøkelse og vurdering av anleggets tilstand.
Varmtvannsbereder er plassert i teknisk bod og har et volum på ca. 200 liter.
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.
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 branntekniskrådgiver.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
I hht kart fra NVE ligger eiendommen i at aksomhetsområde for kvikkleire.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Det er etablert en eldre støpt grunnmur, opprinnelig fra byggeåret. Grunnmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden og er pusset utvendig. Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov samt mindre sprekker, setninger og ujevnheter som følge av alder og konstruksjonsmåte.
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Innkjørselen er asfaltert, og tomten har et lett skrånende terreng.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Opplysningene er gitt av eier.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

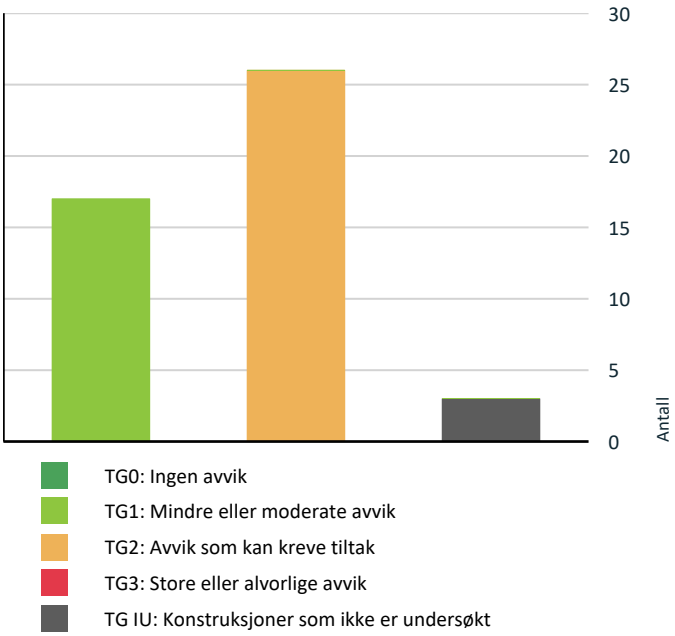
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er leilighet i første og andreetasje, men boligen er registrert som en enebolig. Felles inngang og innvendig trappegang.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

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 befaringsdatoen, 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, må det gis beskjed til takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > 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 - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører i kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
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 fuktmerker i undertaket, og spesielt ved pipen.

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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å få en fagperson til å undersøke undertaket nærmere, spesielt ved pipen, for å avdekke årsaken til fuktmerkene og eventuelt utbedre skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer, råteskader og følgeskader på konstruksjonen.

Det er slitte overflater og noe mose på taksteinen.



Det ble målt forhøyede fuktverdier i undertaket ved pipen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og om det er mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen.
Det er trapp til loftet, og lagt gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er fuktmerker ved pipen og på overflater på gavlvegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktmerkene ved pipen og på overflater på gavlvegg for å avdekke årsak og omfang. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til videre fuktskader, råte eller muggutvikling, noe som kan svekke konstruksjonen og gi dårligere inneklima.









Det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved pipen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for både liggende kledning.
Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert utvendig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og tolags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er montert eldre koblede vinduer i kjelleren. Vinduene har en eldre standard og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens vinduer. Vedlikehold og utskifting må vurderes ut fra vinduenes tilstand og funksjon.

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 anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

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





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags glass.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon. Balkongen har utgang direkte fra stuen, og fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer. Balkongen gir gode muligheter for møblering med sittegruppe og annet uteopphold. Balkongen er ligger mot trafikkert vei.

Årstall: 208 **Kilde:** Eier



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre.
Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell terrasseutførelse med trematerialer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon.
Trappen fremstår som en solid og funksjonell konstruksjon, men er utsatt for vær, vind og fuktbelastning som følge av plasseringen utendørs. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruklsjon.
Det er foretatt målinger med laser i stue og kjøkken. Målt 32 mm avvik i stuen.
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 registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport



Hull i etasjesklillet i den ene kjellerboden. Dette bør tettes, da det kan komme inn skadedyr.

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

• 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.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe, men denne er murt igjen og ikke i bruk.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

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





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk. Trappen til kjelleren har stor slitasje.

Vurdering av avvik:

• Trappen til loftet er bratt og det er ikke rekkverk på loftet.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på loftet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Bratt trapp øker risikoen for snubling og fall, og det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten, spesielt dersom trappen benyttes jevnlig.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

Trappen til kjeller har stor slitasje og bør oppgraderes.







Det er stor slitasje i trappen til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.



TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Eldre dører i kjeller og mot trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



TG 2 Innvendige dører i kjeller

Beskrivelse

Eldre enkle dører fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Dørene har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør vurderes for eventuell utskifting eller overflatebehandling for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre slitasjen kan være redusert brukervennlighet og levetid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet. Det er følgelig ikke kontrollert om varmepumpen fungerer som forutsatt.

I henhold til opplysninger fra eier er varmepumpen fra 2018 i andreetasje og 2023 i førsteetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på varmepumpen fra 2018.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført service på varmepumpen fra 2018. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for redusert funksjon eller fremtidige driftsproblemer.



1. etg.



2. etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 2018 og det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og nedsenkt dusjnisje. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke 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 manglende dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type membran på vegger og gulv. Ingen dokumentasjeon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på vegger og gulv.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører usikkerhet om membranens funksjon og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.

Årstall: 208 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 2018. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet. Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med uttak for vaskemaskin, servant, vegghengt klosett og nedsenket dusjnisje.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier









2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det er noe mindre riss i flisfuger i dusjnisjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å se mansjett i sluket på dårlig renhold.

• Det er ukjent type membran på vegger og gulv. Ingen dokumentasjeon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å rengjøre området rundt sluket slik at mansjetten kan inspiseres.
Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle feil eller mangler ved mansjetten ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på vegger og gulv. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt, og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.



Sluket er ikke rengjort, og derfor ikke mulig å se mansjett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende funksjonell stand. Ved befaringen ble det ikke observert skader, vesentlig slitasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på innredningene. Det bemerkes at vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er hakk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten for å unngå videre skader og sikre god hygiene. Hakk i benkeplaten kan føre til oppsamling av smuss og fukt, noe som øker risikoen for slitasje og fremtidige fuktskader.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avtrekket er ikke ført ut.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekket bør føres ut i friluft for å sikre effektiv fjerning av matlukt og fuktighet. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for dårlig inneluft og fuktskader i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør og noe kobberrør.
Stoppekran 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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en eldre sentralfyr i kjelleren. Anlegget er frakoblet og ikke i bruk. Anleggets funksjon og tekniske tilstand er ikke kontrollert. Eventuell videre bruk forutsetter nærmere undersøkelse og vurdering av anleggets tilstand.

Vurdering av avvik:

• Sentralfyring bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Sentralfyringen bør fjernes for å unngå unødvendig plassopptak, potensiell forurensning og risiko for lekkasjer fra gamle komponenter.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk bod og har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Berederen har avrenning til sluk.

⚠ 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

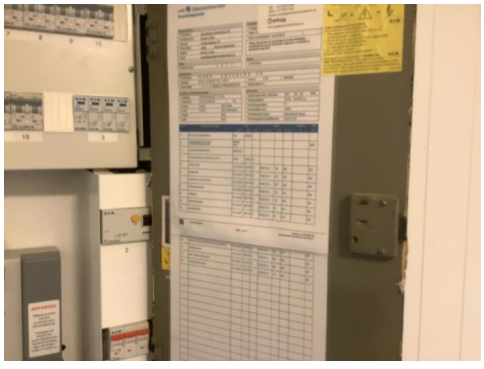
Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget 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.







1. etg.

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 branntekniske rådgiver.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
I hht kart fra NVE ligger eiendommen i at aksomhetsområde for kvikkleire.

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 kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Årstall: 208 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er saltutslag på murvegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen, for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon, for å redusere risikoen for fuktskader og videre utvikling av saltutslag på murveggene.
Saltutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, noe som kan føre til skader på murverk og innredning, samt økt risiko for mugg og råte.

Tilstandsrapport

Eldre boliger er ofte oppført uten fuktsikring mot grunnen etter dagens byggtekniske standarder. Gulvkonstruksjonen kan derfor ha begrenset beskyttelse mot fukt fra grunnen. Ved perioder med mye nedbør, høy grunnvannstand eller økt vanntrykk i grunnen kan det ikke utelukkes at fukt, og i enkelte tilfeller vann, kan trenge opp gjennom gulvkonstruksjonen eller inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning og over tid føre til fuktrelaterte skader dersom forholdene ligger til rette for det. Risikoen vil blant annet avhenge av grunnforholdene, dreneringens funksjon og gulvkonstruksjonens oppbygning. Forholdet må ses i sammenheng med bygningens alder og byggemåte, og det kan ikke utelukkes at det forekommer fuktinntrengning ved ugunstige grunnforhold.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er etablert en eldre støpt grunnmur, opprinnelig fra byggeåret. Grunnmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden og er pusset utvendig. Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov samt mindre sprekker, setninger og ujevnheter som følge av alder og konstruksjonsmåte.

Vurdering av avvik:

• Det er saltutslag på muren i kjelleren.

• Topplisten er ikke spisset inn i muren.

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag på muren bør fjernes, og årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og dårligere inneklima.

• Topplisten bør spikres eller festes korrekt inn i muren for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre bevegelse eller forskyvning. Manglende innfesting kan føre til redusert konstruksjonsstyrke og økt risiko for skader på grunnmuren over tid.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Innkjørselen er asfaltert, og tomten har et lett skrånende terreng.

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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering. Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Opplysningene er gitt av eier.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• 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.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående garasje med støpt gulv. Veggene er pusset utvendig og innvendig.
Yttertaket er tekket med stålplater.
Det er stor slitasje og råteskader i garasjeporten.

Vedlikehold
Garasjen har en eldre og slitt standard og det må påregnes behov for vedlikehold og 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

258 m²/258 m²

Enebolig: Vindfang, Trapperom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Stuer, Teknisk rom, Gang, 5 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyrihjellveien 23 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 183 m² 1971 5 sov	18-06-2025	6 900 000	**6 300 000**		6 300 000	**33 871**
2	Tyrilia 12A ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 186 m² 1972 5 sov	09-03-2025	5 490 000	**5 710 000**		5 710 000	**30 372**
3	Kong Sverres vei 15B ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 156 m² 1999 4 sov	19-01-2026	4 950 000	**4 600 000**		4 600 000	**29 487**
4	Spinellveien 29B ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 168 m² 1985 3 sov	12-05-2025	5 400 000	**5 700 000**		5 700 000	**29 381**
5	Ametystveien 44 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 223 m² 1987 6 sov	19-03-2026	6 750 000	**6 750 000**		6 750 000	**29 221**
6	Haldenveien 30 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 168 m² 1929 3 sov	23-11-2025	4 800 000	**4 700 000**		4 700 000	**26 554**
7	Ametystveien 46 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 241 m² 1987 4 sov	16-03-2025	6 250 000	**6 350 000**		6 350 000	**25 605**
8	Tyrihjellveien 4 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD 197 m² 1983 2 sov	10-02-2025	5 800 000	**5 400 000**		5 400 000	**20 930**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**7 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

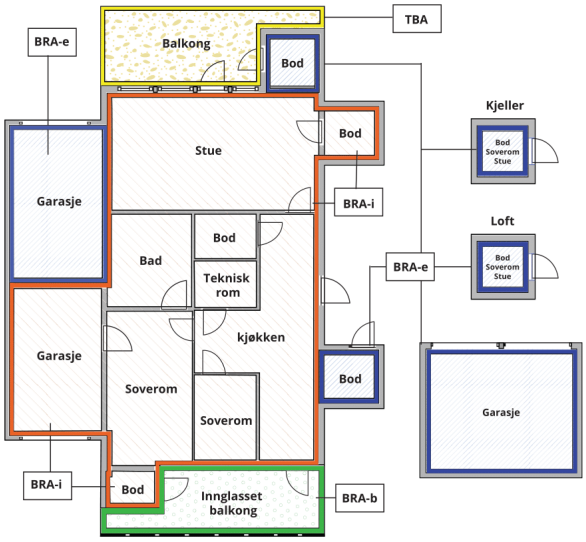
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	94			94	43
2. Etasje	77			77	10
Kjeller	87			87	
SUM	**258**				**53**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
2. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller	Teknisk rom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er leilighet i første og andreetasje, men boligen er registrert som en enebolig. Felles inngang og innvendig trappegang.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: I hht kart fra Statens vegvesen ligger boligen i rød støysonen, samt gul støysone.
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. Det er ikke fremlagt energiattest for boligen. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	602	13		0	1874.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haldenveien 26

Hjemmelshaver
Bøckmann Jonas Meissner, Bøckmann Mathias Moe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til matbutikk.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.
Eiendommen ligger inntil trafikkert vei.

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, hage med plen og beplantning.
Innkjørselen er asfaltert, og tomten har et lett skrånende terreng.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	
3	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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

