

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Voldgaten 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 302, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 13144-1014

Referansenummer: AE5824

Autorisert foretak: Assuransetakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav blant annet til fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard.

Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene. Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 155 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Hele rapporten bør leses nøye.

Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Stor bolig ved inngangen til gamlebyen over to etasjer med egen utleiedel pluss hybel. Hybel har tilkoblet hybelkjøkken med vask, stekeplate og kjøleskap. Felles bad/vaskerom.

Som det ligger i navnet er bygningene i Gamlebyen av eldre karakter. Og det er spesielle regler for restaurering av boliger i Gamlebyen.

Det er populært å bo i Gamlebyen og typiske eiere av slike eiendommer er gjerne spesielt opptatt av historie og eldre bygg.

Voldgaten 6- oversikt(Beskrivelse fra eier)

Ute:

Huset er bygget ca 1870. Laftet tømmer på granittmur. Panel. Murtillbygget ble satt opp av forrige eier ca 1955, det er i Siporex, pusset

1996: slemmet murveggen mot Betania

Tak på hovedhus og uthus:

lagt om i 2006, protanduk, nye impregnerte sløyfer og lekter, gjenbruk av gammel takstein mot gaten stein fra gammel låve mot bakgården og uthus

Nye takrenner

Tømrerfirma Ole Herman Kristiansen

Tak på atelier og garasje:

lagt om i 2010, TDI Eiendom & Bygg

Pipe nord: murt ny fra taket og opp i 1990, Birger Braadland

Pipe syd: murt ny fra loftet og opp i 2006, Løland Mur & Puss Service

Begge piper innvendig rehabilitert med «sekketrekking» i 2023, Murerfirma Roar Kristoffersen

Nye feieluker 2023 (syd) og 2017(nord)

Panel

Originalpanel fra huset ble bygd, bortsett en mindre reparasjon

av råteskade på uthuset i 2025, og under vinduet på badet i 2. etg i 2020

Arbeidet er utført av byggmester Sørli, SR Mesterbygg
Huset var gult med hvite vinduer i 1989, dette er beholdt mot bakgården, mens fasaden mot gaten er malt i henhold til fargeplanen for Gamlebyen
Malt mot bakgården i 2014
Malt mot gaten i 2016, Krysiak Bygg as

Vinduer:

I fasaden mot gaten er det originalvinduer med gammelt glass. Mulig jugendvinduet i 1. etg er av nyere dato? Alle vinduene er restaurert av vindushåndverkere i perioden 1994, 1996, 2006
De fleste vannbrett og vindusomramminger er byttet med kopier av originaldelene

Arbeidet er gjort av Østfold bygg- og vindusrestaurering i 2013, 2015 og 2022

Samme firma restaurerte porten i 2013

I fasaden mot bakgården er det byttet 2 vinduer i 2. etg (kopi av et kjøkkenvindu)

Vinduene er laget på Slevik trevarefabrikk og er montert av Rino Delås 1993

Ny verandadør fra samme leverandør 1993

1 vindu i 1. etg (bad) ble byttet i 1996 og vinduet i murdelen i 2003

Utgangsdørene ble byttet i 2006

Garasjeporten ble byttet i 2020

Oppretting av trapp og nylegging av brostein 2020

Vanninntak fra kommunalt nett til husvegg ble byttet i 2003

Avløpet fra husvegg til kommunalt nett ble byttet i 2003,

samtidig sanering av septiktank, Karstensen

Rørfornyning av Avløpsnettet fra utleiebolig i 2016 ved Olimb, etter rørinnspeksjon.

Veranda i 2. etg

Pigget opp, lagt membran i 2009. Interiørmuring as

Fliser i 2012, PSG Bygg Galinski

Ekstra tetting mot hovedhuset etter vannlekkasje i forbindelse med styrtregn 2018,

SR Mesterbygg

Nytt verandarekkverk i 2025, SR Mesterbygg

+++++

Inne

Store deler av det elektrisk anlegget i hovedhuset, inkludert sikringsskap, ble byttet i 1996, Kråkerøy elektriske

Senere er enkeltrom fornyet i forbindelse med oppussing:

Bl.a. gjesterom i 1. etg i 2017, soverom i 2. etg i 2024, atelier i 2015, bad i 2. etg i 2001

Alt elektrisk i utleieleiligheten ble byttet i 1997 (Kråkerøy elektriske) og ytterligere fornyet i 2022, Gamlebyen elektriske.

Parafinovn ble frakoblet og fjernet i 2013

Beskrivelse av eiendommen

Parafintanken ble tømt og sanert, men står fortsatt i kjelleren
Det er satt inn ultralydapparat (mot gnagere) i krypkjelleren

Loft:
Brannisolert begge gavlvegger 2006 og 2007
Tørrsprinkling/ vanntåkeanlegg i 2011 (?)

Kjøkken 2. etg:
Ombygd i 1996
Plassbygd kjøkkeninnredning fra Engelsviken snekkerverksted
1996

Malt av eier
Tak og lister malt i 2017
Gorenje komfyr 2014
Integrert oppvaskmaskin , Siemens fra 2013
Kjøkkenvask: Belfast sink fra 1996
Kjøkkenventilator , Siemens, fra 2014
Integrert kombiskap, Bosch 2025
Varmepumpe fra 2013, Mitsubishi Hara, Kråkerøy elektriske
Peisovn , Contura kakkel, fra 2013
Gulvet er slipt og lakkert i 2024 , Haftors Parkettsliperi

Stue 2. etg
Eikeparkett er slipt og voksbehandlet, siste gang i 2013, Haftors
Parkettsliperi
Tak og vegger er malt samme år
Elektrisk anlegg er byttet samme år
Trafoer og dimmer til wirebelysning byttet i 2015
Peisen er fra ca 1960
Varmepumpe fra 2024

Soverom 2. etg
Totalrehabiliter i 2024
Originaltak med lister og takrosett er malt
Veggene er gipset og malt
Tregulv fra 1960? er malt
Klesskapstammer fra IKEA, skapdører fra Noremax
Lamper : New Works Lantern
Alt elektrisk byttet, Gamlebyen elektriske
Lystette rullegardiner

Barnerom 2. etg
Var opprinnelig en del av stua, ble avdelt i 1991
Tak og vegger ble malt i 2015
Teppefliser på gulvet 2015
Lystett rullegardin

Kontor/ gjesterom
Originaltak malt med «filleteknikk» i 1993
Glassmalerivinduer fra 1993
Plassbygd klesskap fra 1993
Veggene: rehab. duk og malt i 2023
Vegg-til-vegg teppe fra 2023

Bad 2. etg
Totalrehabiliter i 2001
Gulv med fliser og varmekabler, smøremembran
Snekkerarbeid ved Østfold bygg-og vindusrestaurering

Rørleggerarbeid ved Jarle Unnerud, Moss
•det er lagt rør-i-rør
•det er klargjort for vaskemaskin
Elektrisk arbeid ved Kråkerøy elektriske
Downlights ble byttet til Eco LED i 2019, Gamlebyen elektriske
Flislegging ved Jan Tore Karlsen
Badekaret er gammelt støpejern, ble emaljert på nytt i 2001
Dusj og toalett fra 2001, IFØ Palaos
Vask fra 2017 Villeroy og Bosh
Baderomsvifte byttet i 20

Varmtvannstank , Høiax, står i kjelleren. Er fra 1996

Atelier
Malt i 2015, samtidig byttet elektrisk

Alle innvendige dører er byttet, det er 2 gamle dører i bruk, til
bad og soverom i 2. etg
Det ligger også 2 gamle dører på loftet

1.etg, hovedhus:
Ombygging i 1996. Tegnet av arkitekt Hoffgaard.
Østfold Bygg-og Vindusrestaurering

Hall, trappeoppgang
Tapetsert i 2. etg 1993,
Malt glassfiberstrie 2007
Malt trapp 2006, 2012, 2022
Laminatgulv i gangen mot badet 2006
Collage på den ene veggen fra 2010
Peisovn , Varde Als, 2019
Husbrannslange 1996

Gjesterom
Totalrehabiliter i 2017, Dolatbygg as
Originaltak er malt
Veggene er gipset og malt
Laminatgulv
Alt elektrisk byttet

Treningsrom
Laminatgulv 2014
Rehab. tapet, malt 2014

Hybel
Laminatgulv fra 2006
Veggen mot portrommet gipset og malt 2021
Minikjøkkenet byttet 2021
Ventilator og overskap fra IKEA , 2021

Noe av innredningen tilhører utleier: klesskap, kjøkkenbenk,
rammemadrass

Bad 1. etg
Fra 1996
Varmekabler og fliser
Panel og tak er malt, siste gang i 2014
Dusjkabinett fra 2006

Beskrivelse av eiendommen

Dusjbatteri er byttet i 2023
Baderomsinnredning fra 2021
Toalett fra ?
Vaskemaskin og tørketrommel tilhører utleier

Kjeller
Stoppekran byttet i 2018, Borge Rør

Utleieleilighet:

Stue
Rehabiliter i 2021: veggene gipset og malt, nytt laminatgulv , IF-
bygg
Peisovn , Dovre, fra 2006

Kjøkken
Varmepumpe 2009, Panasonic HE9LKE, Kråkerøy elektriske
2 av veggene gipset, alle vegger malt 2021
Laminatgulv 2021
Kjøkkeninnredning fra IKEA 2007
Nye dører 2018
Hvitevarer tilhører utleier!
Senz bordoppvask 2017
Komfyr og kombiskap ukjent årstall

Soverom
Rehabiliter 2021

Bad
Rehabiliter i 2001
Gulv: fliser og varmekabler
Dusjkabinett fra 2024
Vask fra 2013, Scala Bad, modell Bari 60
Vaskemaskin og tørketrommel tilhører utleier
Varmtvannsbeholder: ukjent når, før 1989

Toalett
Håndvask fra 2024
Toalett fra 2010

Annet:
2 separate fibernett fra Telenor , til hovedhus og utleieleilighet

Det er direkte brannvarslingsanlegg 3 steder i huset
I tillegg: seriekoblede røykvarslere i hovedhus. Og mange
separate røykvarslere.

Radonmåling med direktemåler (Airthings) over 30 døgn
vinteren 2025 viser gjennomsnitt på 53Bq/m³ , dette er målt i 1.
etg.
Det er også målt med sporfilm , men svarene har ikke kommet.

I 1989 fikk «Søndre Bjørn» tinglyst leierettigheter i 1. etg., men

dette firmaet ble slettet i Brønnøysundregisteret 03.02.2010

Kommunale avgifter utgjør kr 14.107/ kvartal

Varmefotografering av boligen ble utført i februar 2012 (rapport
foreligger)

Det er montert microchip katteluke i 1. etg og en vanlig katteluke
i 2. etg.

Leieinntekt hybel: kr 7500/mnd, inkludert strøm, wi-fi,
varmtvann, bruk av vaskemaskin og tørketrommel

Leieinntekt 1. etg: kr 8700/ mnd, inkludert fiber. Har egen
strømmåler.

Tomannsbolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Underlagspapp, sløyfer og lekter er lagt nytt i 2006. Teglstein er
rebenyttet for å bevare det gamle.

Plastbelagte stål i takrenner, nedløp og øvrige beslag.
Originalpanel fra huset ble bygget

3 stk takvinduer til å åpne Uisolert ikke luftet takkonstruksjon. Helt
vanlig for byggetiden på bygårder med kaldtloft.

I fasaden mot gaten er det originalvinduer med gammelt glass.
I fasaden mot bakgården er det byttet 3 vinduer.
Vindu bad ble byttet i 1996, og vindu i murdelen byttet i 2003.

Utgangsdøren er byttet 2006
Terrassedør med Glass til Atelier
Terrassedør med glass fra takterrasse til bolig.
Hoveddør av tre til portrom fra gata.

Praktisk og usjenert takterrasse i bakgården på ca. 16 m²

Støpt trapp ved inngang.
Port rom
Katteluke i dør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vedlikeholdt overflater som er renoverert til forskjellige tider.
Eier opplyser om radonmåling utført 2025 med måleresultat på 53
Bq/m³ som er godt under krav.

Beskrivelse av eiendommen

2 piper i boligen
Vedovn i utleieleilighet.
Vedovn i kjøkken
Peis i stue
Vedovn i hall.

Uinnredet råkjeller med tilgang fra vindfang. Fra kjeller er det luke med innsyn til krypkjeller.
Lakkert tretrapp til loft
Malt trapp mellom 1. og 2. etg
Med unntak av to gamle dører er øvrige dører skiftet.

Varmepumpe i stue 2. etg fra 2024
Varmepumpe kjøkken 2. etg 2013
Varmepumpe i utleiedel fra 2009

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, 2.etg
Bad renoverert 2001 med nye rør og el-anlegg.
Påstøp over bjelkelag av tre. Membran og flis på gulv og vegger.
Malt himling.
Keramiske fliser på veggene med listbord ca. 2/3 opp på veggen.
Flislagt gulv med 12 mm fall fra sluk til topp flis ved dørterskel.
2 sluk i baderommet
Membran er lett synlig i sluk ved dusj. og skimtes i sluk til badekar

Bad, Utleie
Bad renoverert 2001 med nye gulvfliser og sokkelfliser.
Antas over eksisterende membran.
Støpte vegger som er malt. Glassmosaikk rundt dør til entre.
Tilnærmet flatt gulv
Avløp fra vask og dusjkabinett går til felles avløp gjennom gulv.

Bad/vaskerom, 1.etg
Bad/vaskerom renoverert 1996
Gulv på flis og sokkel. Panel på vegger.
Motfall til sluk
Noe svai i gulv under påstøp

Vaskerom, Utleie
Vaskerom med murgulv, murvegger og murt himling. Vinylbelegg løst på gulv uten fullstendig oppbrett.
Lokalt fall 25 mm
Murvegger ti alle tilstøtende rom

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etg hovedhus
Plassbygd kjøkkeninnredning fra 1996, bygget av møbelsnekker og malt av eier.
Kjøkkenhette med ventilator.

Kjøkken utleieleilighet
Kjøkkeninnredning fra Ikea med nye fronter 2018
Frittstående hvitevarer

Hybelkjøkken modul på hybel.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv. Betongvegger. Malt himling. Ventil i

himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Lagt nye vannledninger av plast (rør i rør) i forbindelse med renovering av bad i 2. etg i 2001. Samlestokk i kjøkkenskap bak badet.

Øvrige rør av jern og kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon i boligen via luker i vegg/himling.
Det står en varmtvannsbereder fra 1996 i kjeller, som server hovedhuset og en varmtvannsbereder på vaskerom i utleiedel.
Denne har ukjent alder, eldre enn 1989.

Tørrsprinkling/vanntåkeanlegg montert 2011(!) med varsling til brannvesen ved brann.

Begge gavler på loft er brannisolert og kledd inn med gipsplater i 2006-2007

2 separate fibernett fra Telenor, til hovedhus og utleieleilighet.
Store deler av det elektriske anlegget i hovedhuset inkludert sikringsskap, ble i følge eier skiftet i 1996.
Alt elektrisk skiftet i utleieleiligheten i 1997. og ytterligere fornyet i 2022
Brannvarslingsanlegg 3 steder i huset med direkte varsling til brannvesenet.
I tillegg seriekoblede røykvarslere i hovedhus pluss separate varslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Området består generelt av leire.
Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering på byggetidspunktet.
I tidligere salgsdokument er det beskrevet grunnmur av steinblokker fundamentert på flåte.
Mesteparten av tomten er bebygd. Terrenget rundt Vann og avløp ble skitet fra husvegg og ut til kommunalt nett i 2003.
Rørfornyning av avløpsrør i utleiebolig i 2016.
Septiktanken ble ifølge eier sanert i 2003.
Parafinovnen ble fjernet i 2013. Parafintanken ble ifølge eier tømmt og sanert men står fremdeles i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

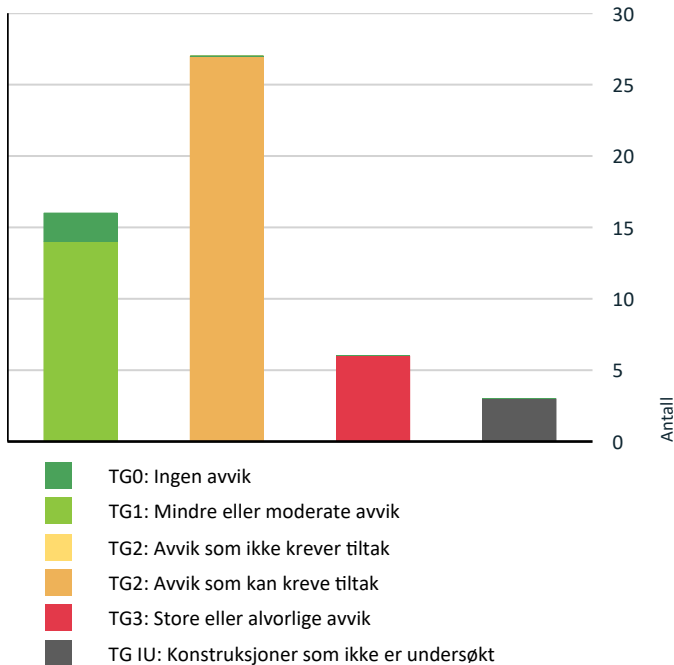
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger som undertegnede har fått fremlagt er plantegninger og godkjente tegninger for tilbygget stemplet 1956.

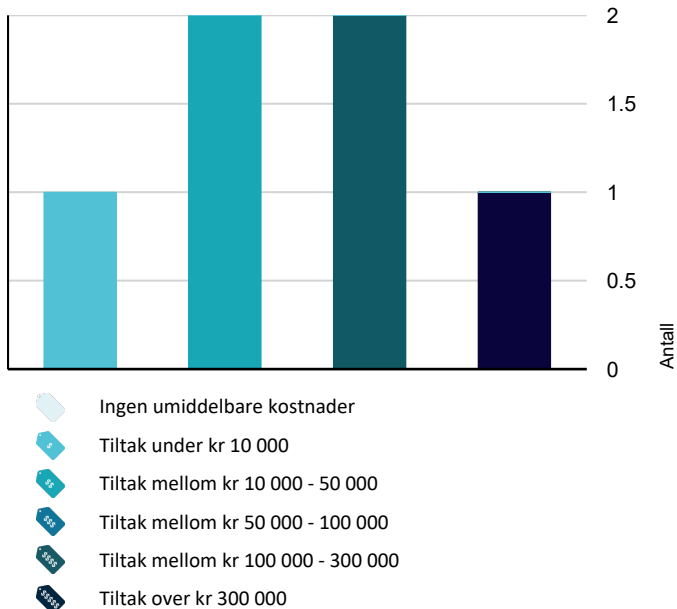
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Første etasje > Toalettrom, Utleie > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Vaskerom, Utleie > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom, 1.etg > Generell [Gå til side](#)


! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad, Utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Vaskerom, Utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)


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


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


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


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


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


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


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


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


-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Andre etasje > Bad, 2.etg > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Andre etasje > Bad, 2.etg > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Andre etasje > Bad, 2.etg > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Første etasje > Bad, Utleie > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Første etasje > Bad, Utleie > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Første etasje > Bad, Utleie > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken, Utleie > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken, Utleie > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1870

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Underlagspapp, sløyfer og lekter er lagt nytt i 2006. Teglstein er rebenyttet for å bevare det gamle.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stål i takrenner, nedløp og øvrige beslag.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipe nord har feiluke fra loft. Til pipe sør er det montert takstige.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Originalpanel fra huset ble bygget

Vurdering av avvik:

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

Byggemetode som var normal for oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

150 år gammel kledning krever hyppig vedlikehold som følge at man ønsker å bevare det originale Gamlebyen i størst mulig grad.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

3 stk takvinduer til å åpne Uisolert ikke luftet takkonstruksjon. Helt vanlig for byggetiden på bygårder med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

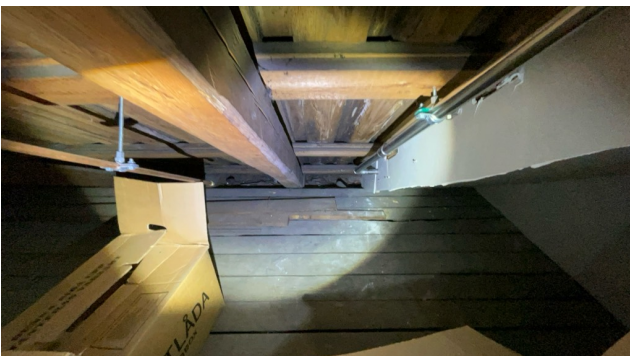
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulv i loft har mer enn 10 cm skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ideelt sett er det ønskelig med bedre ventilering. Men det er byggetekniske hensyn å ta i Gamlebyen. Konstruksjonen er 150 år gammel og har i så måte lite symptomer som følge av begrenset lufting over så lang tid.



! TG 2 Vinduer

I fasaden mot gaten er det originalvinduer med gammelt glass. I fasaden mot bakgården er det byttet 3 vinduer. Vindu bad ble byttet i 1996, og vindu i murdelen byttet i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder og dagens krav til vinduer settes TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bevaringsgraden er høy som følge av ønske om å bevare mest mulig av det originale på bygningen.



! TG 2 Dører

Utgangsdøren er byttet 2006

Terrassedør med Glass til Atelier

Terrassedør med glass fra takterasse til bolig.

Hoveddør av tre til portrom fra gata.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør med Glass til Atelier er slitt og har skader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny tekking i 2009 med fliser lagt i 2012. Det ble utført tetningsarbeider etter at det kom vann inn ved terrasse etter styrtregnet i 2018.

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

Rekkverket er noen centimeter lavere enn dagens krav på 100 cm.



TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang.



TG 1 Andre utvendige forhold

Port rom
Katteluke i dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Praktisk og usjenert takterrasse i bakgården på ca. 16 m²

Årstall: 1955 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Vedlikeholdt overflater som er renovert til forskjellige tider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet i utleieleilighet ligger på ujevnt underlag og det forårsaker lyd i gulvet. Dette gjelder soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan redusere levetiden på gulvet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gang 2.etg er synlig skjev. Stuegulvet er over 30 mm skjev gjennom rommet.

Lyd og bevegelse i kjøkkengulv

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

De fleste boligene i Gamlebyen har skjeve konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 0 Radon

Eier opplyser om måling utført 2025 med måleresultat på 53 Bq/m³

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 3 Pipe og ildsted

2 piper i boligen
Vedovn i utleieleilighet.
Vedovn i kjøkken
Peis i stue
Vedovn i hall.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fra siste tilsyn:

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

Anmerkning nr 1: En skorstenside på røykløp 3708 (søndre pipe) er innestengt i 1 etg t.ingen mulighet for kontroll. Gjelder i 1 etasje i utleiedel.

Anmerkning nr2: Ildsted: For kort plate på gulv Kommentar: Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 300 mm frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kravene er minimumsavstand For kort plate foran Engelsk peis.

Anmerkning nr 3: Skorstein Feie/Sotluke enkel Anmerkning fra: Forskrift om brannforebygging § 6 Kommentar: Feiedøra skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Døra skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå. Enkel sotluke på skorstein i utleiedel.

Anmerkning nr 4: Skorstein Tegl: Innkledd skorstein En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Kommentar: Gjelder 1 side på soverom 2.etg.

Anmerkning nr 5: For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein.

Kommentar: Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale.

Dette gjelder klesskap i 2.etg.

Eier informerer at feieluke i utleiedelen skal være etter forskrift, ble byttet i 2023 i forbindelse med rehabilitering av pipene. Det må også nevnes at pipe sør er murt i enden av huset, i skillet til nabobygget, og aldri kan inspiseres fra alle sider (uten å rive nabohuset) Jeg får avvik på dette hver gang det er branninspeksjon, men etter at pipene er rehabilitert med sekkeutrekking og filmet innvendig uten påviste kratere eller sprekkdannelse, har jeg fått klarsignal på fortsatt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet råkjeller med tilgang fra vindfang. Fra kjeller er det luke med innsyn til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser at det tidvis kommer vann inn i kjeller ved kraftig regn. Kjelleren er bygget som råkjeller og bør fortsatt benyttes slik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til loft
Malt trapp mellom 1. og 2. etg

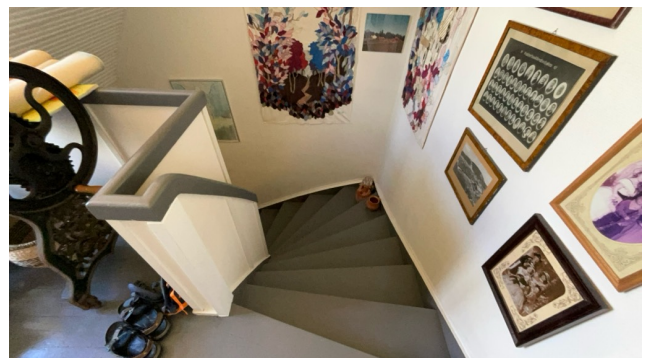
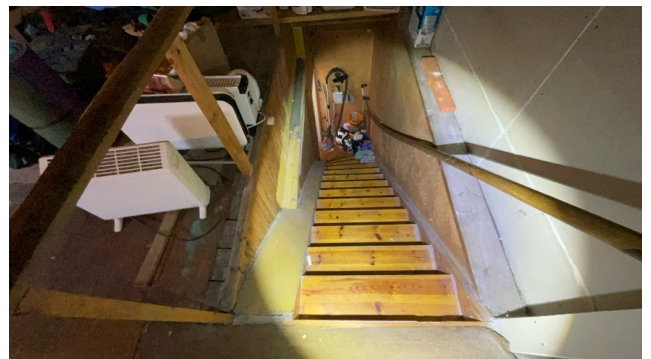
Vurdering av avvik:

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er enkel trapp til loft som har flest avvik. Hovedtrapp mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Med unntak av to gamle dører er øvrige dører skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe i stue 2. etg fra 2024
Varmepumpe kjøkken 2. etg 2013
Varmepumpe i utleiedel fra 2009

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

Generell

Bad renoverert 2001 med nye rør og el-anlegg.
Påstøp over bjelkelag av tre. Membran og flis på gulv og vegger.
Malt himling.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på veggene med listbord ca. 2/3 opp på veggen.

ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med 12 mm fall fra sluk til topp flis ved dørterskel.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

12 mm fall på gulvet og tilstrekkelig høyde på terskel. Feilist på dørterskel hindrer innsyn til membran. Det er derfor ikke påvist om membran er brettet opp ved terskel.
Riss i noen fliser på gulvet som følge av lav stivhet i eldre bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 sluk i baderommet

Membran er lett synlig i sluk ved dusj. og skimtes i sluk til badekar

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001 Kilde: Eier



ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2001 Kilde: Eier

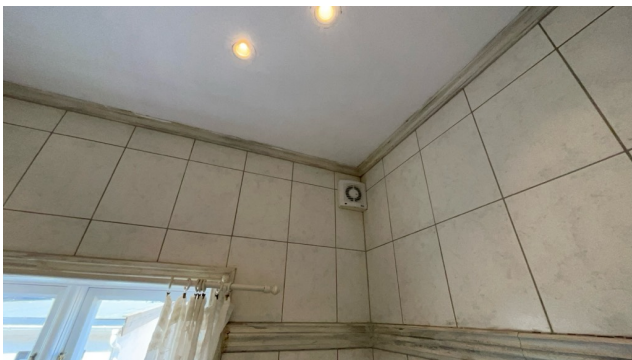
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ANDRE ETASJE > BAD, 2. ETG

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.



FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

Generell

Bad renoverert 2001 med nye gulvfliser og sokkelfliser.
Antas over eksisterende membran.

Årstall: 1870 Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Støpte vegger som er malt. Glassmosaikk rundt dør til entre.

FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

! TG 2 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt gulv

Årstall: 1870 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskler. Det er ikke bekreftet at membranen er ført opp på terskel. Feielist foran terskel skjuler eventuell membran.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vann fra dusjkabinett går i lukket avløp via gulvet til sluket. Ingen vann på gulvet under daglig bruk.

Hvis det er ikke er oppbrett av membran ved terskel kan det ved en eventuell lekkasje komme vann utenfor våtrommet.

FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Avløp fra vask og dusjkabinett går til felles avløp gjennom gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001 Kilde: Eier

FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



FØRSTE ETASJE > BAD, UTLEIE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murkonstruksjoner rundt våtrommet.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM, UTLEIE

TG 3 Generell

Vaskerom med murgulv, murvegger og murt himling. Vinylbelegg løst på gulv uten fullstendig oppbrett. Lokalt fall 25 mm

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet benyttes som vaskerom med avløp rett i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelle lekkasjer kan vann komme ut av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

FØRSTE ETASJE > VASKEROM, UTLEIE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger ti alle tilstøtende rom.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM, 1.ETG

TG 3 Generell

Bad/vaskerom renoverert 1996
Gulv på flis og sokkel. Panel på vegger.
Membran bak fliser.
Motfall til sluk
Noe svai i gulv under påstøp

Årstall: 1996 Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

Badet benyttes idag med dusjkabinett og fungerer i så måte.
Forskriften gir TG 3 automatisk på bad eldre enn 1997.
Eier har arbeidsbeskrivelse på badet.

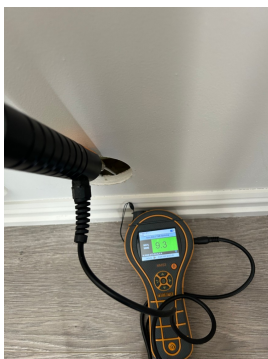
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM, 1.ETG

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN, 2.ETG

Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnredning fra 1996, bygget av møbelsnekker og malt av eier.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier



ANDRE ETASJE > KJØKKEN, 2.ETG

Avtrekk

Kjøkkenhette med ventilator.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN, UTLIE

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med nye fronter 2018
Frittstående hvitevarer

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slark i håndtak og behov for justering av dører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slark i håndtak og behov for justering av dører og skuffer.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN, Utleie

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTRUM, Utleie

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv. Betongvegger. Malt himling. Ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet benyttes slik det alltid har blitt.

Forskrift gir TG 3 automatisk hvis det kun er naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

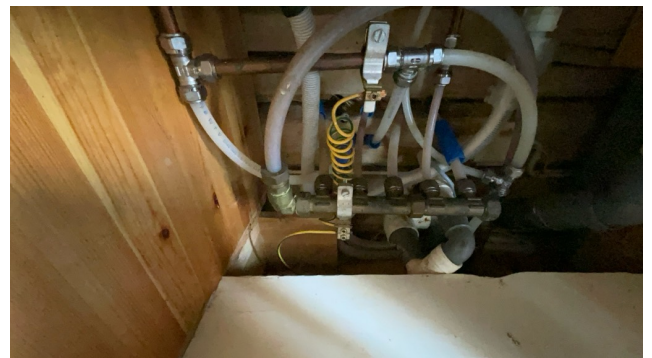
Lagt nye vannledninger av plast (rør i rør) i forbindelse med renovering av bad i 2. etg i 2001. Samlestokk i kjøkkenskap bak badet. Øvrige rør av jern og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen via luker i vegg/himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at det ikke er tillatt å gjøre endringer på fasaden eller inngrep i konstruksjon. Fasade mot gaten er vernet. Boligen fungerer slik det er idag.

TG 2 Varmtvannstank

Det står en varmtvannsbereder fra 1996 i kjeller, som server hovedhuset og en varmtvannsbereder på vaskerom i utleiedel. Denne har ukjent alder, eldre enn 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Tørrsprinkling/vanntåkeanlegg montert 2011(!) med varsling til brannvesen ved brann.

Begge gavler på loft er brannisolert og kledd inn med gipsplater i 2006-2007

2 separate fibernett fra Telenor, til hovedhus og utleieleilighet.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Store deler av det elektriske anlegget i hovedhuset inkludert sikringskap, ble i følge eier skiftet i 1996.

Alt elektrisk skiftet i utleieleiligheten i 1997. og ytterligere fornyet i 2022

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-kontroll utført 03.09.2025

Se rapport som beskriver lukkede avvik.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er forøvrig ikke kontrollert da dette ligger utenfor takstingeniørens fagområde.

Brannvarslingsanlegg 3 steder i huset med direkte varslings til brannvesenet.

I tillegg seriekoblede røykvarslere i hovedhus pluss separate varslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Området består generelt av leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

I tidligere salgsdokument er det beskrevet grunnmur av steinblokker fundamentert på flåte.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det observeres skjevheter i konstruksjonen som vurderes relativt normalt opp mot byggeår.

Bygget har antatt satt seg og risiko for bevegelser er ansett som små. Dog settes TG opp mot observasjoner. Tilstanden bør overvåkes. Mellom natursteiene er det fuget med mørtel. Det må påregnes at fuger løsner og har en hyppigere vedlikehold enn natursteinen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrengforhold

Mesteparten av tomten er bebyggt. Terrengtet rundt boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp ble skitet fra husvegg og ut til kommunalt nett i 2003. Rørfornyning av avløpsrør i utleiebolig i 2016.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

! TG IU Septiktank

Septiktanken ble ifølge eier sanert i 2003.

! TG 2 Oljetank

Parafinoven ble fjernet i 2013. Parafintanken ble ifølge eier tømt og sanert men står fremdeles i kjeller.

Vurdering av avvik:

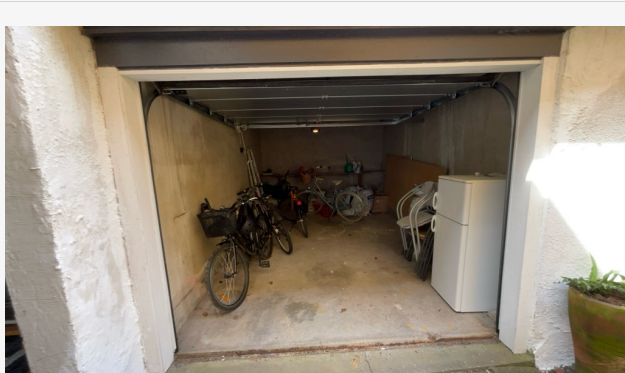
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

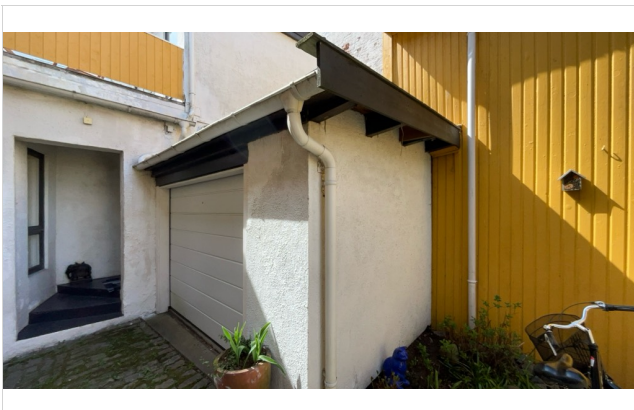
Garasje oppført Siporex som er pusset utvendig og innvendig. Støpt gulv på mark.
Tak av tre tekket med papp.

Eternittplater i himling i garasje.

Legg merke til at håndtering av asbestholdige materialer krever tiltak som følge av helserisiko.

Garasjeport med portåpner fra 2020.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk og trepanel. Enkel standard.

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje	130	15		145	16
Første etasje	145			145	
Krypkjeller	26			26	
SUM	301	15			16
SUM BRA	316				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Hall m/trapp, 2.etg, kjøkken, 2.etg, stue, 2.etg, master bedrom, 2.etg, soverom 2, 2.etg, gang, 2. etg, bad, 2.etg, soverom 3/kontor, 2.etg	Arbeidsrom/artelier	
Første etasje	Bad, utleie, entré, utleie, soverom, utleie, toalettrom, utleie, kjøkken, utleie, stue, utleie, vaskerom, utleie, bad/vaskerom, 1.etg, soverom 2, 1.etg, treningsrom, soverom 3, 1. etg, hybel, hall m/trapp, 1 etg, soverom 4, 1 etg, gang, 1.etg, vindfang, 1.etg		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som undertegnede har fått fremlagt er plantegninger og godkjente tegninger for tilbygget stemplet 1956.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
Etasje 2						21	21
SUM		21				21	42
SUM BRA	21						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	
Etasje 2	Bod		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	289	34
Garasje	0	18
Bod	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Bente Gjølstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	302	6		0	296.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Voldgaten 6

Hjemmelshaver

Gjølstad Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på østsiden av den gamle trehusbebyggelsen i sentrum av Gamlebyen. Med fasade mot vollene og Atlerimessen. Trang adkomst via portrom til steinsatt bakgård med parkering i egen garasje for mindre bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næring.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med brostein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5120975			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	21.05.2025	
3	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AE5824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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