


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kongleveien 9 B, 1664 ROLVSØY

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 727, bnr. 264, fnr. 79

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 13144-1073

Eiendomsverdi ref nr: IX3329

Foretak: Assuransetakst AS



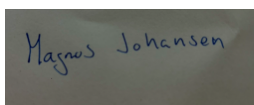
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

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
- løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 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 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

Enebolig bygget 1967 på en etasje pluss delvis innredet kjeller. Del av kjeller er Kryp kjeller og del av kjellerrom har synlig fjell i gulvet.

Ett rom i kjeller er innredet.

Saltak tekket med rupanel og takshingel.

Utvendig kledd med stående panel i første etasje og liggende kledning i gavl over første etasje.

Vannbåren varme med energibrønn 2011

Første etasje i all hovedsak pusset opp i 2014 med bad, vaskerom, kjøkken, vannbåren varme i gulv og nye gulv. Malt øvrige overflater.

Tilbygget gang 2014

Kledd om vegg mot øst og skiftet vinduer.

Takshingel på hovedtak og carport 2009.

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 59 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.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pappshingel over rupanel fra 2009 på hovedtak og carport. Fra 2014 på tilbygg over gang.

Takrenner og nedløp fra 2014 på tilbygg.

Stående tømmermannskledning av tre med liggende kledning i

gavler ved loft.

Østvegg er foret ut 48 mm, isolert og ny kledning 2014. Liggende kledning i gavler ny samme tidspunkt.

Øvrig kledning er stedvis værslitt og har råteskader ved sørvegg rundt vinduer og hjørne på carport.

Plassbygget takverk av tre.

Tak over entre har en vinkel forandring mot hovedtaket for å etablerer bedre høyde i gang tilbygget.

Mulighet for lagring på deler av loft da det er lagt gulvbord i mellom knevegger.

Noe høydeforskjell på etasjekiller på loft. Ikke uvanlig for byggetid og byggemetode.

Carport på 22 m²

Vinduer fra 2014, 1980-tallet og noen fra byggeår.

Østvegg har vinduer fra 2014.

Ytterdør fra 2014

Malt ytterdør til innredet kjellerrom fra 2018.

Balkongdør i tre som er malt.

3 terrasser hvor den eldste er 15 m², værslitte bord og rekkverk på 92 cm. Mangler trapp og høyde ned til neste terrasse er 60 cm.

Nyere terrasse fra 2014 er på 45 m². Pergola av aluminium på 10 m²

Frokost terrasse på 8 m²

Tak over areal under terrasse er ikke lenger tett.

Trapper av tre til terreng.

Avrenningsrør bør legges under trinn. Eier informerer at det er lagt ut kun i vintersesongen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flis i entre

Parkett på øvrige gulv.

Malte plater på vegger.

Noe bruksmerker må påregnes.

Trebjelkelag med plater og vannbåren varme.

Åpen peis er ikke bruk av eier siste 12 år

Uinnredet murkonstruksjoner i krypkjeller.

Enkel trapp til Loft og enkel trapp til kjeller.

Malte glatte dører med felt av ramtre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med gulvflis og sokkelflis

Malt strie på vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Det ses membran under klemring i sluk.

Utslagsvask

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

Vaskerom og bad renoveret av Tune Byggservice i 2014.

BAD

Påstøp over bjelkelag, nytt sluk.

Flislagt gulv og vegger med storformatflis.

Noe sprang i flisoverganger.

Bad benyttes med dusjkabinett.

Det er ikke anbefalt å dusje på flis grunnet mangelfullt fall.

Det ses membran under klemring i sluk.

Vvs utstyr montert 2014

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra STRAI levert 2014

Nedfelt rutfri vask med ett greps blandebatteri. I tillegg Quooker for kokende vann omtrent umiddelbart.

Hvitevarer fra Electrolux

Vinskap fra Noorcool

Siemens oppvaskmaskin

Avtrekk fra Røroshetta

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av jern, kobber og plast.

Boligen har avløp av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Varmepumpe med varmtvannsbereder.

Kjølerom i kjeller.

Aggregat ikke i bruk under befaring. Men fungerer i følge eier.

Første etasje har vannbåren varme tilknyttet energibrønner. Startet 2011 og ferdigstilt ved oppussing 2014.

50 ampere Hovedsikring med 14 fordelerkurser.

Lagt rør frem for fremtidig bil-lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.

Det

er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er innsig av fukt til krypkjeller og beviselig er ikke fuktsikring drenering velfungerende mellom mur og fjell i dette området.

Grunnmur av mur og betong.

Innvendig/utvendig pusset.

Forstøtningsmur og støpt trapp.

Naturtomt og skråning mot vest.

Vann og avløp er i følge skriv fra tidligere eier skiftet i 1999.

I skriv fra tidligere eier er det beskrevet at Septiktank er blokkert i forbindelse med nye rør i 1999.

Septiktanken har ikke vært i bruk på mange år før det.

Øvrig informasjon finnes ikke.

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

[Gå til side](#)

Mangler rekkverk eller trapp ned fra terrasse. Mangler rekkverk på støpt trapp til hage.

Det informeres at det er en bratt fjellskråning på eiendommen mot vest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

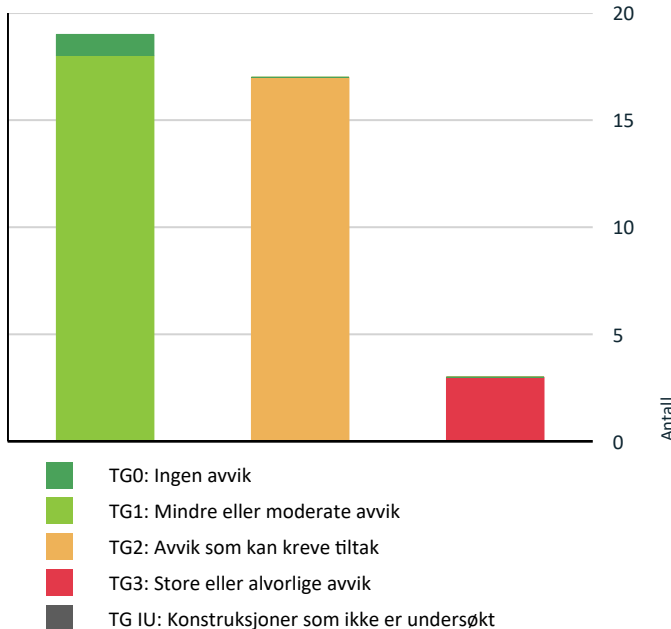
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Wc rom er ved renovering av bad innlemmet i bad. Trappeløp kjeller og loft er ikke tegnet inn.

Det foreligger ferdigstilt datert 21.06.1967

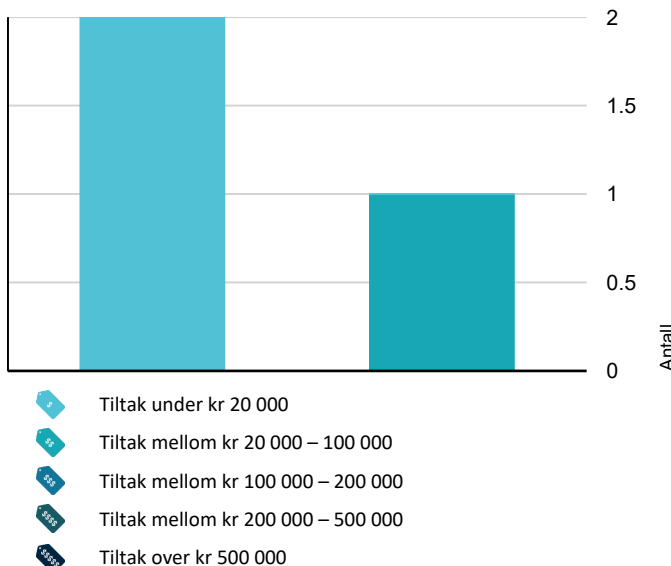
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [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](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Inngangspart	Støpt plate på mark. Isolert bindingsverk. Utvendig overflater i samme stil som huset forøvrig.
------	--------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Pappshingel over rupanel fra 2009 på hovedtak og carport. Fra 2014 på tilbygg over gang.

Frost på befaringsdagen, derfor ingen vandring på tak. 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.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Delvis åpne "lepper" i nedkant av takshingel, ved tilbygget takdel over inngangsparti.

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.
- Tiltak:

Liming av "lepper" vil forlenge levetiden.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, takrenner og takhatter av plastbelagt stål.

Fra 2014 på tilbygg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Stående tømmermannskledning av tre med liggende kledning i gavler ved loft. Østvegg er foret ut 48 mm, isolert og ny kledning 2014. Liggende kledning i gavler ny samme tidspunkt.

Øvrig kledning er stedvis værslitt og har råteskader ved sørvegg rundt vinduer og hjørne på carport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis i sydvegg og nedre del av carport i bakre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takverk av tre.

Tak over entre har en vinkel forandring mot hovedtaket for å etablere bedre høyde i gang tilbygget.

Mulighet for lagring på deler av loft da det er lagt gulvbord i mellom knevegger.

Noe høydeforskjell på etasjekiller på loft. Ikke uvanlig for byggetid og byggemetode.

Carport på 22 m²

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder er tilsynelatende fra før siste takomlegging.

Isolasjon i raft er lagt ut mot undertak og begrenser luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablere gjerne ventiler i gavler og lag avstand mellom isolasjon og undertak langs raft.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2014, 1980-tallet og noen fra byggeår.

Østvegg har vinduer fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på sydvegg har råteskader og bør skiftes.

Utvendig beslag mangler oppbrett i endene bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Eier har fuget vinduer for å hindre innsig av fukt i sydvegg. Aktuell vinduer bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 2014
Malt ytterdør til innredet kjellerrom fra 2018.
Balkongdør i tre som er malt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Eldre balkongdør TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

3 terrasser hvor den eldste er 15 m², værslitte bord og rekkverk på 92 cm. Mangler trapp og høyde ned til neste terrasse er 60 cm.

Nyere terrasse fra 2014 er på 45 m². Pergola av aluminium på 10 m²

Frokost terrasse på 8 m²

Tak over areal under terrasse er ikke lenger tett.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Den eldste terrassen bør oppgraderes/skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterhengene vedlikehold på den eldste terrassen og alder gjør det mest økonomisk å skifte hele terrassen og rekkverk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre til terreng.

Avrenningsrør bør legges under trinn. eier informerer at det er lagt ut kun i vintersesongen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flis i entre

Noe bruksmerker må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med plater og vannbåren varme.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen peis er ikke bruk av eier siste 12 år

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Den ene siden av pipeløpet er dekket av kjøkkeninnredning og gir automatisk TG3.

Avviket er også omtalt i rapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Eier informer at peisen ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ingen forhøyde verdier av fukt er registrert i målepunktet.

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Uinnredet murkonstruksjoner i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere tiltak som kan føre til at forholdet tørker opp.

Fjerne alt organisk materiale som er lagret i krypkjeller.

Krypkjeller bør være uinnredet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp til Loft og enkel trapp til kjeller.

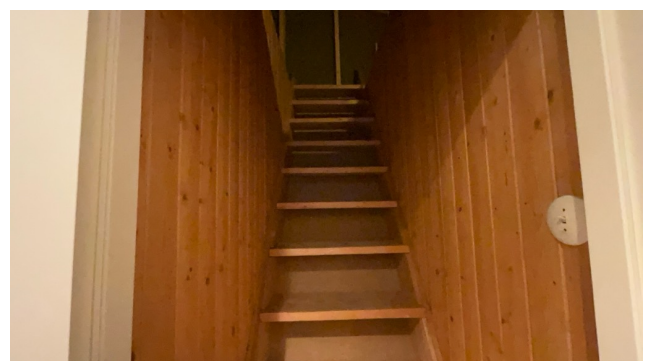
Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

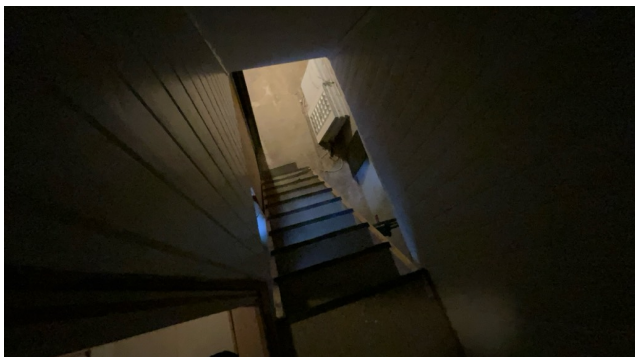
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trapp til kjeller.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører med felt av ramtre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert av Tune Byggservice i 2014.

Påstøp over bjelkelag, nytt sluk.
Flislagt gulv og vegger med storformatflis.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Noe sprang i flisoverganger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Noe sprang i flisoverganger.

Bad benyttes med dusjkabinett.

Det er ikke anbefalt å dusje på flis grunnet mangelfullt fall.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr montert 2014

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvflis og sokkelflis

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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 ikke påvist oppbrett av membran ved terskel da feielist ikke lot seg demontere pent.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Forholdet må undersøkes ytterligere.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Membran er ikke identifisert ved terskler da feielist ikke lot seg løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøk forholdet ytterligere.

Vaskerommet fungerer i bruk, men ved en eventuell lekkasje vil vann kunne gjøre skade på nærliggende konstruksjoner dersom oppbrett av membran ikke er ført 25 mm opp på terskel.



ETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra STRAI levert 2014

Nedfelt rutfri vask med ett greps blandebatteri. I tillegg Quooker for kokende vann omtrent umiddelbart.

Hvitevarer fra Electrolux

Vinskap fra Noorcool

Siemens oppvaskmaskin

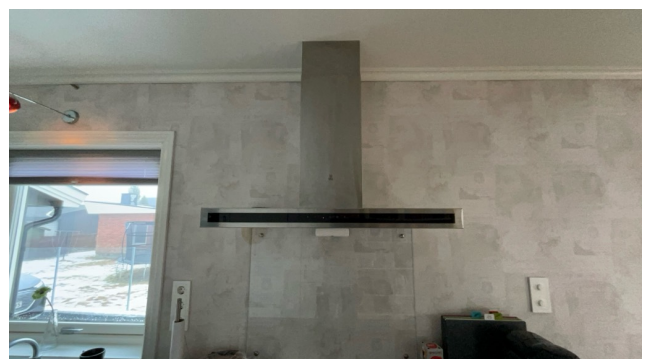


ETASJE > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra Røroshetta



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av jern, kobber og plast.

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Dersom riktig tilstand på avløpsledninger skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

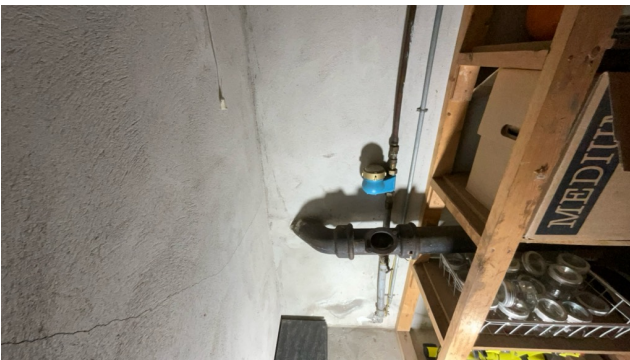
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er den originale delen av av anlegget dette gjelder.

Der det er ført nye rør av plast til kjøkken, bad og vaskerom er TG 1.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløp av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløp av plast fra vegg i kjeller og til bad, vaskerom og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Gammelt avløp av støpejern kommer inn i vegg i kjeller og er videre skjøtet og overgang til plast/pvc.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmepumpe med varmtvannsbereder.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Kjølerom i kjeller.

Aggregat ikke i bruk under befaring. Men fungerer i følge eier.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Første etasje har vannbåren varme tilknyttet energibrønner. Startet 2011 og ferdigstilt ved oppussing 2014.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

50 ampere Hovedsikring med 14 fordelerkurser.
Lagt rør frem for fremtidig bil-lader.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2008, 2011 og 2014 er det gjort arbeider på anlegget.
Nytt sikringsskap 2011. Større oppussing med bad og kjøkken 2014.
Samsvarserklæring datert 13.03.2015
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei El-kontroll i 2016

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er innsig av fukt til krypkjeller og beviselig er ikke fuktsikring drenering velfungerende mellom mur og fjell i dette området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er normalt sett ikke mulig å stoppe vanninntrenging mellom mur fjell som følge av naturlige variasjoner. Det er derfor anbefalt at rommene med innsig ikke innredes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur og betong.

Innvendig/utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I grunnmur bak trappen ned til kjeller er det en sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har oppstått en gang mellom byggeår og nå.

Slik forholdet er nå krever det ingen tiltak. Men holdes generelt under oppsyn. Tiltak kureres først dersom det er endringer i sprekken.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur og støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Normalt vedlikehold forlenger levetiden.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt og skråning mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløp er i følge skriv fra tidligere eier skiftet i 1999.

Årstill: 1999 Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra skriv til tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

I skriv fra tidligere eier er det beskrevet at Septiktank er blokkert i forbindelse med nye rør i 1999.

Septiktanken har ikke vært i bruk på mange år før det.

Øvrig informasjon finnes ikke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Mangler rekkverk eller trapp ned fra terrasse. Mangler rekkverk på støpt trapp til hage.

Det informeres at det er en bratt fjellskråning på eiendommen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Entré, Vaskerom, Bad, 2 Gang, Kjellerstue, Teknisk rom, Bod, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp. Kr. 26 456

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 820 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 650 000

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. 1 850 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 500 000

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

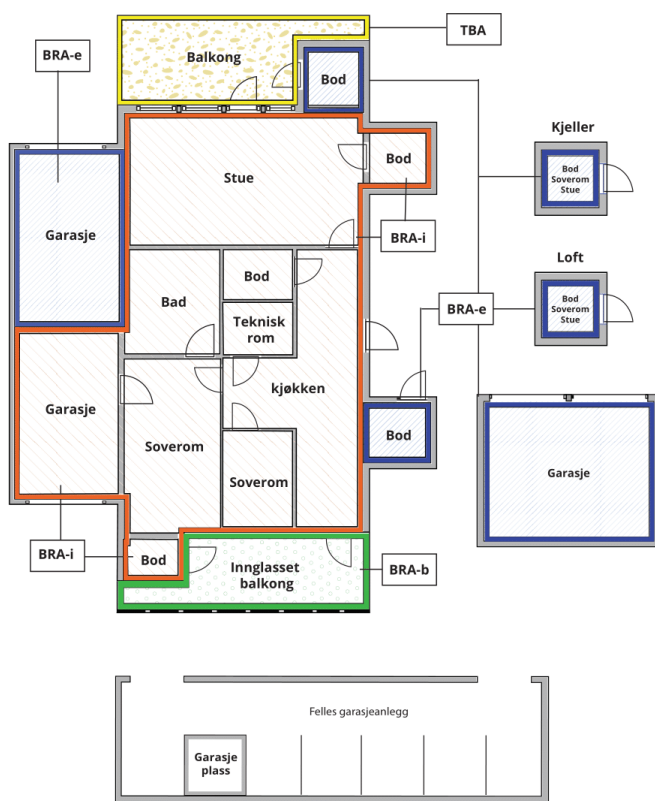
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Enebolig

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	134			134	68		134
Kjeller	50			50		15	65
SUM	184				68	15	199
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad, vaskerom, gang		
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom, bod, gang, kryperom		

Kommentar

Utvendig åpen carport på 22 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Kjelleretasjen er ikke målt opp nøyaktig da dette er utfordrende. Se beskrivelse av areal i kjeller: - Kryp kjeller 46 m² - Trapperom 23.5 m², med innslag av fjell fra krypkjeller og takhøyde fra 165 cm - 204 cm. Kun deler av dette er medtatt i målbart areal. - Bod 11,4 m², takhøyde 205 cm - Teknisk rom 10.5 m², takhøyde 205 cm - Kjølerom (rom i rommet) 1.85 m², takhøyde under 190 cm - Kjellerstue/innredet rom i kjeller 17.64 m², takhøyde 203 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Wc rom er ved renovering av bad innlemmet i bad. Trappeløp kjeller og loft er ikke tegnet inn.

Det foreligger ferdigattest datert 21.06.1967

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Ivar Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	727	264	79	0	790.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongleveien 9 B

Hjemmelshaver

Edvardsen Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende ved Nesskogen/Rekustad på Rolvsøy. Barnehage, dagligvare og offentlig transport bare få hundre meter fra boligen. Større handelsområde i Østfoldhallene langs Dikeveien. Fint plassert med offentlig transport til både Sarpsborg og Fredrikstad. Kort vei til turterreng og skog.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen. Bratt fjell mot vest. Nylig steinlagt gårdsplass og asfaltert 2024.

Tinglyste/andre forhold

Festet tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6553164			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.