Tilstandsrapport

Enebolig med leilighet.
Labråten 81, 1614 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 212, bnr. 373

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 23.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20247-1775 **Referansenummer:** XY8272

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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.

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Boligen ligger i Labråten i Fredrikstad.
Boligen er fra 1974, og flere av konstruksjonene er fra byggeår.
Det er eldre bad og vaskerom, fra antatt 1990 tallet. Disse bør oppgradres.
Dreneringen har begrenset effekt, og det er tilsig av vann i krypkjelleren og fuktmerker i grunnmur. Dreneringen bør derfor utbedres.
Boligen har en leilighet i underetasjen. I hht matrikkelen er boligen godkjent med leilighet.
Tomten er skrånende, men fall mot bygningen.
Det er en garasje på enden av boligen.
Det må beregnes en del kostnader vedr oppgraderinger av boligen.

Enebolig med leilighet. - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein og stålplater på garasjen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er montert eldre nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Ytterveggene har stående kledning og liggende i gavler.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Selvbærende takstoler.
Det er luke til loftet.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Eier opplyser at noen av vinduene er byttet i ca 2012.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør i pvc, og med tolags glass.
Terrassedør med malt karm og to-lags glass.
En terrassedør byttet i 2012 i hht eier.
Terrasseplatting med gulvbord og lavt rekkverk.
Terrassen har takoverbygg.
Bak boligen er det en platting med rekkverk på den ene siden.
Platting fra 2012 i hht eier.
Garasjen har ikke støpt gulv.
Det er leddport med elektrisk portåpner.
Døren til garasjen er defekt og kan ikke åpnes.
Det er råte i omrammingen til garasjen.
Ytterveggene i leca er ikke pusset utvendig.

INNVENDIG Gå til side

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Det er monter avtrekksvifte i krypkjelleren, men ikke dokumentert målinger for radon.
Det er åpen peis i stue/kjøkken i begge etasjer.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier etter hulltaking på befaringen, men det kan ikke garanteres at dette kan forekomme, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.
I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.
Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, badekar og gulvklosett.
Det er ikke avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i hht dagens krav.
Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
Sluket var ikke tilgjengelig på befaringen. Dette bør gjøres tilgang til sluk, og sjekke dette.
Det er vindu i våtsonen.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Bad leilighet
Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og el-styrt avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Vaskerom
Det antas at rommet er over 25 år.
Det er fliser på gulvet. Det er noe fliser og malte flater på veggene.
Det er montert innredning med utslagsvask, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Vaskerommet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av rommets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Bad
Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet.
Badet har montert en liten servant og gulvklosett.
Det er naturlig avtrekk.
Det er fall til sluk.
På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Det er sprekker i flere gulvfliser.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
Det er sprekker i flisfuger.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3
Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

Gå til side

1. etg.
Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert: platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.

Uetg.
Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Varmtvannstanken er plassert i bod, og er på ca 200 liter.
Varmtvannstanken i leiligheten er plassert i bod med sluk. Liten bereder.
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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
I el-skapet er det:
Det er skrusikringer og noen automatsikringer , 40 amp hovedsikring og 18 kurser.
Det er ikke sikringsplate i el-skapet, og ikke tilfredsstillende gjennomføring i skapet.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Det er ikke synlige drensplater over terreng ved grunnmuren.
I hht eier er dreneringen fra byggeår.
Boligen er oppført på grunnmur i Leca.
Tomten ligger i skrånende terreng.
Det er lagt singel i gårdsplassen og noe belegningsstein, samt plenarealer.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.
Opplysninger er gitt av eier.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med leilighet.

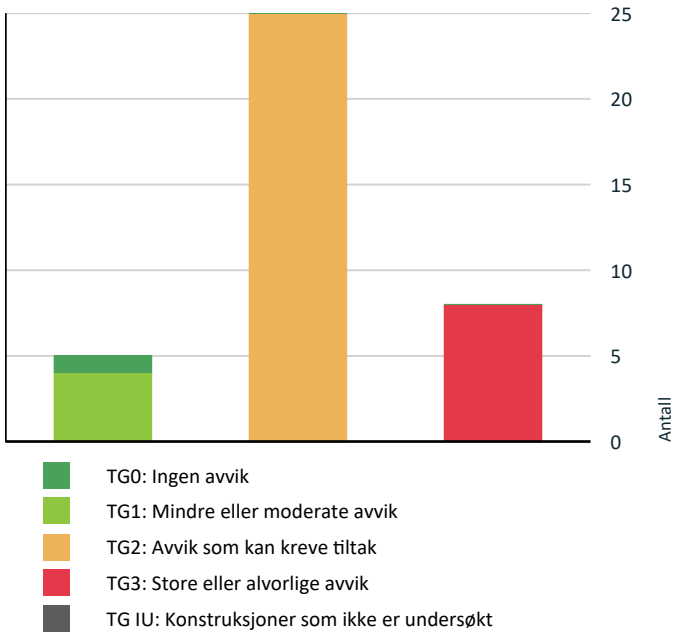
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
I hht matrikkelen er boligen godkjent ed leilighet i underetasjen.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

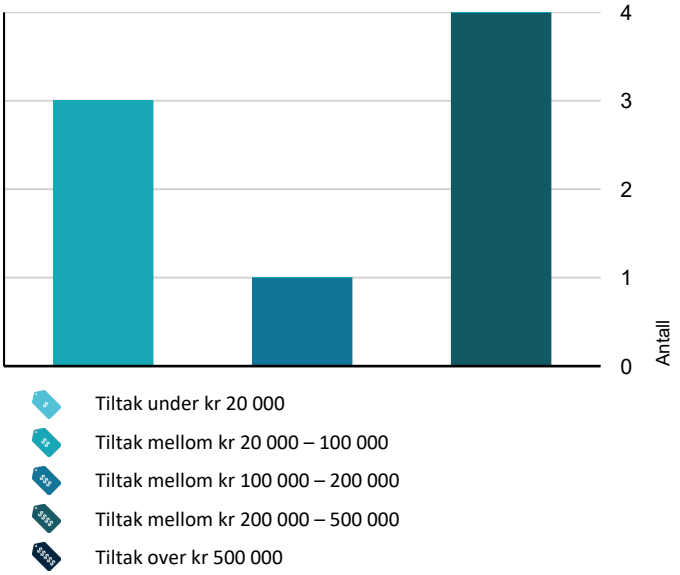
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etg. > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad uetg. > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Generell	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — 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
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.

Byggeår
1974

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

Vedlikehold
Boligen har behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig, se nærmere i beskrivelsen.

Tilbygg / modernisering

Tillbygg	Boligen er tilbygget, men ukjent årstall.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Det var mye rim på taksteinen på befaringen, og derfor ikke mulig å se overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert eldre nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er slitte takrenner og nedløp.
Overvann er ikke ført vekk fra boligen.
Det er generell bruksslitasje på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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 anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.
Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren. Eldre takrenner og nedløp kan føre vannlekkasjer, og til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.





TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående kledning og liggende i gavler.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og noe spredte råte i kledningen.
Det er ikke tilfredsstillende luftespalte mot muren.
Utvendig kledning står alltid svært værutsatt til, og over tid vil denne påkjenningen fra elementene uunngåelig begynne å tære på kledningen på boligen. Over tid kan påkjenningene gjøre at fukt trenger inn gjennom kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres. Sprekker i kledning kan føre til mer oppsug av vann, og råteskader. Kledning sprekker bør byttes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Selvbærende takstoler.
Det er luke til loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis ligger isolasjonen tett opp mot undertaket og gjør at ventileringen av konstruksjonen er noe begrenset.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til at takkonstruksjonen er visuelt begrenset ventilert i henhold til NS 3600.
Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføring i taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet.
Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon, og derfor bør det monteres en inspeksjonsluke.
Det anbefales på fremskaffe dokumentasjons på utførte arbeider i takkonstruksjonen. Dette gjelder dimensjonering, utførte arbeider, samt prosjektering.
Om arbeidet ikke er riktig dimensjonert, kan dette gi følgeskader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Eier opplyser at noen av vinduene er byttet i ca 2012.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

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

Vinduene må overflatebehandles for å hindre videre oppsug av vann og redusere risikoen for råteskader i treverket. Manglende vedlikehold kan medføre økte utbedringskostnader og forkorte vinduenes levetid.



Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør i pvc, og med tolags glass.
Terrassedør med malt karm og to-lags glass.
En terrassedør byttet i 2012 i hht eier.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av overflatebehandlingen på dørkarmene for å hindre oppsug av vann og redusere risikoen for råteskader. Manglende tiltak kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på dørene.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med gulvbord og lavt rekkverk.
Terrassen har takoverbygg.
Bak boligen er det en platting med rekkverk på den ene siden.
Platting fra 2012 i hht eier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har lavt rekkverk og slitte overflater på gulv.
Det er ikke montert rekkverk på terrassen bak boligen på den ene siden, i tilkegg ligger terrassebord tett mot kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pga sikkerheten bør rekkverket heves til godkjent høyde. Slitte overflater kan føre til at trevirket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader. Pga sikkerheten bør rekkverk monteres i hht godkjent høyde. Når terrassebord ligger tett mot kledningen kan dette føre til fukstader i kledningen. Det bør lages spalte mellom kledning og terrassebord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







Rekkverket på terrassen bak boligen bør vaskes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasjen har ikke støpt gulv.
Det er leddport med elektrisk portåpner.
Døren til garasjen er defekt og kan ikke åpnes.
Det er råte i ommrammingen til garasjen.
Ytterveggene i leca er ikke pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drensløsningen er mangelfull og yttervegger som ikke er pusset, vil føre til fuktinntrengning i muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterveggene bør pusses og dreneringen utbedres for å unngå fuktinntrengning i muren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid. Defekt dør bør byttes for å sikre funksjonalitet og tilgjengelighet til garasjen. Det anbefales å støpe gulv i garasjen for å hindre fukt fra grunnen og for å bedre brukervennligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe mer slittasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen av overflatene bør overflatebehandles eller skiftes ut for å utbedre slitasje, slik at videre forringelse og redusert estetisk standard unngås.





Noe mur på vegg ved trapp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er en del knirk i enkelte gulv, og spesielt i parketten ved stue/kjøkken.
Det er målt skjevheter i stue/kjøkken på mellom 15-30 mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ukjent årsak til knirk i gulvene. Dette kan skyldes laminaten eller undergulvet.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.
For å sjekke om skjevhetene er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid. Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.
For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

TG 2 Radon

Det er montert avtrekksvifte i krypkjelleren, men ikke dokumentert målinger for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt radonmålinger for leiligheten eller hovedboligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.



TG 2 Pipe og ildsted

Det er åpen peis i stue/kjøkken i begge etasjer.

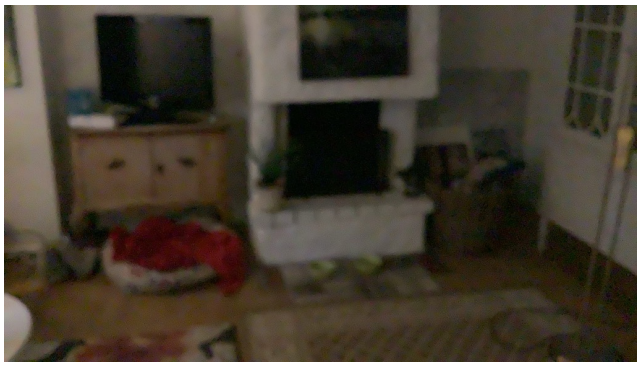
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke montert gnistfanger i peisen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales montere gnistfanger.
Det er større fare for brann om gnistfangeren ikke monteres.
Pga alder bør det foretas en inspeksjon av piperøret.





Leilighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder.

I bod og krypkjeller er det observert fuktmerker på grunnmuren. Dette kan skyldes sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Deler av dreneringen har en eldre årgang, og det er skrånende terreng inn mot boligen.
Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.
Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.
Det bør gjøres tiltak på dreneringen verd fuktmerker på grunnmuren.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.

Vurdering av avvik:
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er observert fukt på grunn, noe som kan tyde på innsig av vann.

Konsekvens/tiltak
• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende terrengfall vekk fra konstruksjonen for å redusere risikoen for vanninnsig og fuktproblemer i krypkjelleren. Fukt på grunn kan føre til økt fare for sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren samt å sikre god utlufting for å begrense fuktbelastningen.





TG 3 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper og det er åpninger i rekkverk på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpning bør forminskes pga sikkerheten. Det anbefales å montere håndløper på vegg pga sikkerheten. Den nederste delen av trappen mangler rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk pga sikkerheten. Manglende håndløper kan føre til større fare for fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer til tross for avviket, men det anbefales å overflatebehandle dørkarmene for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 3 Generell

Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, badekar og gulvklosett.
Det er ikke avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i hht dagens krav.
Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
Sluket var ikke tilgjengelig på befaringen.
Det er vindu i våtsonen.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning.
Dette bør gjøres tilgang til sluk, og sjekke dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





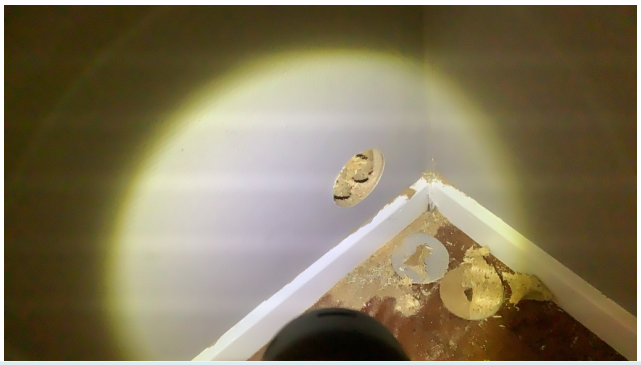




1. ETASJE > BAD 1. ETG.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



UNDERETASJE > BAD UETG.

TG 3 Generell

Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet.
Badet har montert en liten servant og gulvklosett.
Det er naturlig avtrekk.
Det er fall til sluk.
På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Det er sprekker i flere gulvfliser.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
Det er sprekker i flisfuger.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD UETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tilstøtende murvegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Det antas at rommet er over 25 år.
Det er fliser på gulvet. Det er noe fliser og malte flater på veggene.
Det er montert innredning med utslagsvask, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Vaskerommet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av rommets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Generell

Det antas at badet er over 25 år.
Det er fliser på veggene og gulvet.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

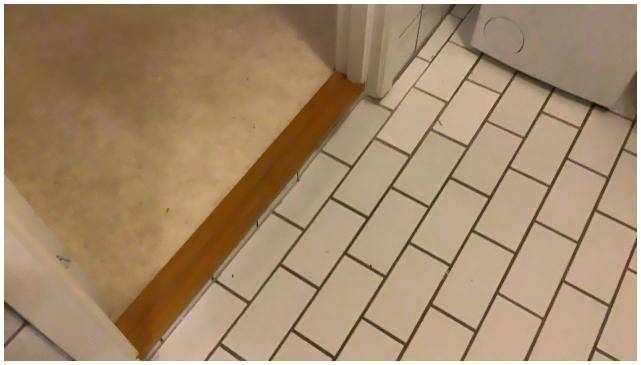
Konsekvens/tiltak

• 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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert: platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

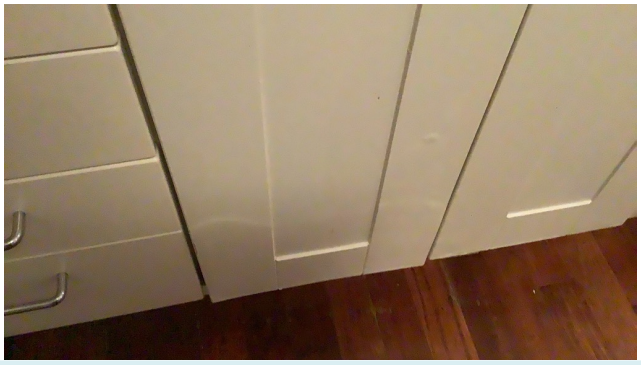
Det er fuktskader på skapdør i underskap.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet. Det anbefales å oppgradere innredningen. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader. Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader. Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet.
Det anbefales å oppgradere innredningen. Fuktskadet skapfront bør byttes.





UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør oppgraderes, og det kan ikke utelukkes at det vil oppstå feil pga alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

På grunn av rørenes alder anbefales det å gjennomføre rørinspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller tette punkter. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer og tilstopping, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Ventilasjon

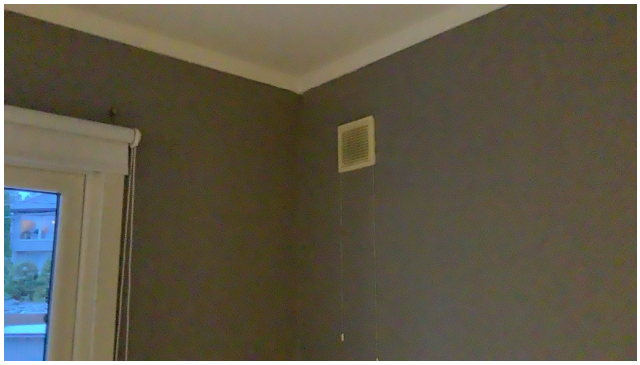
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte bruksrom har ikke tilfredsstillende utlufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i bod, og er på ca 200 liter.
Varmtvannstanken i leiligheten er plassert i bod med sluk. Liten bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen står ikke i rom med sluk.

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

På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer. Direkte el-tilkobling bør utføres. Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje. Det bør monteres avrenning, fra berederen.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
I el-skapet er det:
Det er skrusikringer og noen automatsikringer , 40 amp hovedsikring og 18 kurser.
Det er ikke sikringsplate i el-skapet, og ikke tilfredsstillende gjennomføring i skapet.

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.
   Ukjent.

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?
   Ukjent

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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent av eier da boligen har vært utleid.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ukjent av eier da boligen har vært utleid.

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

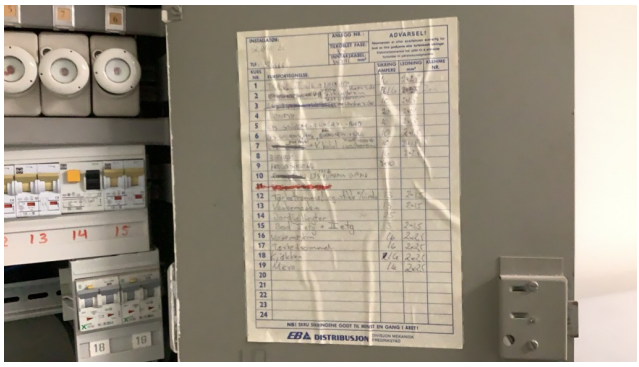
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

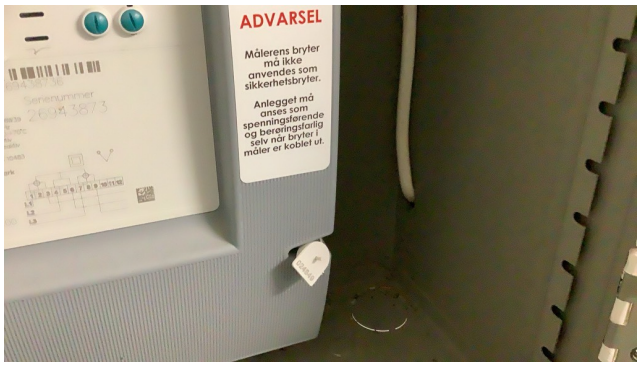
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

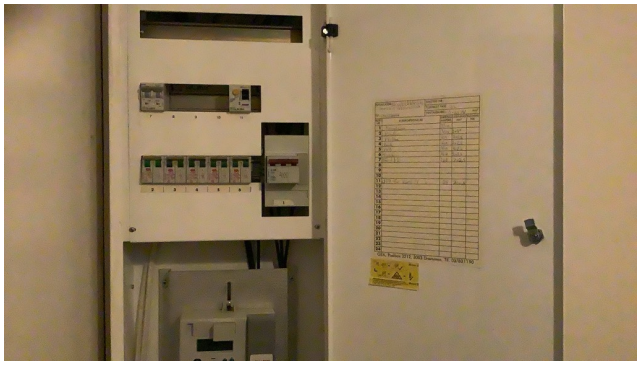
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.







Tilstandsrapport



Elskap i leilighet.
25 amp hovedsikring, 8 kurser òg automatsikringer.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







Leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlige drensplater over terreng ved grunnmuren.
I hht eier er dreneringen fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er en del fuktmerker på muren i bod og krypkjeller.
Dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere innvendige utforede vegger for tegn til fukt. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Vurdering av avvik:

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

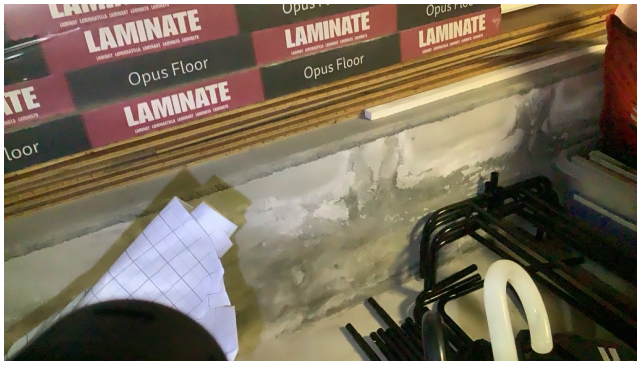
Det er fuktmerker på innsiden av grunnmuren. Dette skyldes trolig sviktende drenering og tilsig av vann mor muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Dreneringen bør utbedres for å hindre vanninnsig og fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for fuktskader og forringelse av grunnmurens tilstand og i utforede vegger.







TG 3 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng.
Det er lagt singel i gårdsplassen og noe belegningsstein, samt plenarealer.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall mot bygget, òg belegningsstein har ujevnt underlag

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, og ujevnt underlag under belegningsstein bør utbedres. Fall mot bygning kan føre til økt vannpress mot grunnmur og drenssystem, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Når rørene blir eldre bør det foretas en rørinspeksjon.
TG 2 sette da rørene har overgått over halvparten av normal levetid.

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

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørinspeksjon.
Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/207 m²

Enebolig med leilighet.: Stue/kjøkken, 3 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, Vaskerom, Hall, Vindfang, Stue, Kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gluppehavna 14 ,1614 FREDRIKSTAD 165 m² 1981 3 sov	17-06-2025	5 790 000	**5 600 000**		5 600 000	**31 638**
2	Gluppeveien 18B ,1614 FREDRIKSTAD 171 m² 2007 5 sov	10-03-2025	7 000 000	**6 250 000**		6 250 000	**29 904**
3	Gunhilds vei 10 ,1614 FREDRIKSTAD 188 m² 1973 4 sov	15-12-2024	6 250 000	**6 000 000**		6 000 000	**29 851**
4	Veumveien 95 ,1615 FREDRIKSTAD 186 m² 1984 5 sov	21-01-2024	5 700 000	**5 200 000**		5 200 000	**27 957**
5	Gluppeveien 20 ,1614 FREDRIKSTAD 154 m² 1949 3 sov	13-01-2025	5 200 000	**5 150 000**		5 150 000	**26 142**
6	Riisløkka 28 ,1614 FREDRIKSTAD 188 m² 1961 4 sov	13-06-2024	5 600 000	**5 400 000**		5 400 000	**25 837**
7	Augensens vei 9 ,1614 FREDRIKSTAD 201 m² 1973 3 sov	04-07-2024	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**25 346**
8	Gluppeveien 71C ,1614 FREDRIKSTAD 200 m² 1977 3 sov	25-09-2025	6 300 000	**5 900 000**		5 900 000	**25 214**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med leilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med leilighet.	Kr.		**5 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 050 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

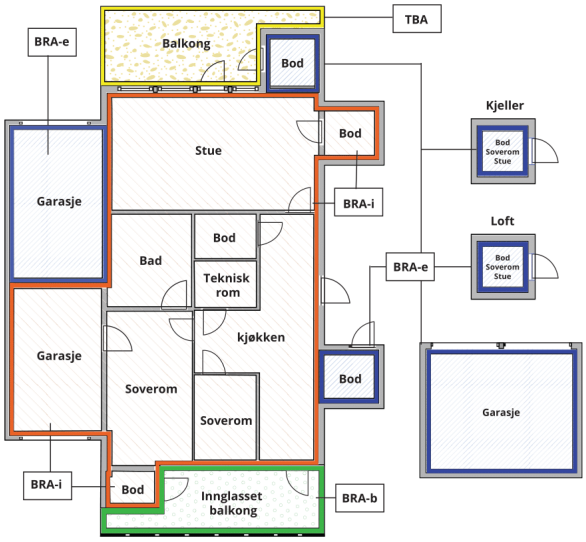
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	116			116	31
Underetasje	91	19		110	
SUM	**207**	**19**			**31**
SUM BRA	**226**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad 1. etg., soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad uetg., bod, vaskerom, hall, vindfang, stue, kjøkken leilighet, bad leilighet, bod 2, garasje, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. I hht matrikkelen er boligen godkjent ed leilighet i underetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig med leilighet.	199	27

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.12.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	212	373		0	682.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Labråten 81

Hjemmelshaver
Lier Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 5-7 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.
Det er lagt singel i gårdsplassen og noe belegningsstein, samt plenarealer med beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette 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 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 innsiden 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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XY8272

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder



Garasjen har ikke støpt gulv.
Det er leddport med elektrisk portåpner.
Døren til garasjen er defekt og kan ikke åpnes.
Det er råte i omrammingen til garasjen.