


# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Trondalssvingen 14, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 50, bnr. 347

## Markedsverdi

**12 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m<sup>2</sup> BRA-i: 353 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 13144-1077

Eiendomsverdi ref nr: RK1578

Foretak: Assuransetakst AS



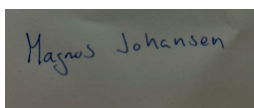
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Bolig over tre etasjer hvor hovedinngang er i den midterste etasjen.

Kjeller inneholder 2 store soverom med garderober.  
Kjellerstue og bad mellom soverommene.  
Teknisk rom.

1. etasje inneholder hall med trapp, vaskerom med utgang til integrert garasje. Soverom med stort bad og garderobe.

2. etasje inneholder stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong og terrasse. Kontor og toalettrom.

Boligen har valmet tak teknet med takstein. Utvendig pusset overflater.

Innvendig Etasjeskillere av tre. Overflater av parkett og flis. Malte vegger og himlinger.

Ringmur/grunnmur av Thermomur eller tilsvarende. Synlig mur er forblendet med skifer.

Bolig hadde ved oppføring en høy standard og mye tilvalg.

Behov for utvendig vask av overflater og innvendig vedlikehold etter siste års bruk.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Frost på befaringsdagen så ikke trygt å gå på taket.

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.

Sink renner og nedløp  
Plastbelagt stål i pipehatter.

Sto-puss farget hvit.

Valmet takkonstruksjon.  
Antas med lufting over tak og ingen tilgang på loft som var vanlig byggemetode.

Utvendig har vinduene aluminumsbeslag.  
Tofløyet malt ytterdør.  
Boddør malt.  
Skyvedører til terrasser.

Skyvedører anbefales at smøres jevnlig for enkel bruk.

Kjeller har stor usjenert terrasse mot vest med liggende rekkverk i

tre. Det er port for adgang til terrassen fra gårdsplassen.  
1. etasje har innglasset balkong og terrasse mot sør/vest.  
Steinlagt plass ved parkering med rekkverk av glass.  
Port til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Teppe på sov og garderobe  
Laminat på ett sov kjeller har skade

Boligen har etasjeskille i tre.  
Gasspeis.  
Thermomur med inforet 48x48 mm med 50 mm isolasjon.  
Sort malt trinn med hvitt rekkverk.  
Noe bruksmerker må påregnes. Eller fungerer dørene slik de skal.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Flislagt gulv og vegger med innredning fra KVIK Kjøkken.

Hvite blanke fliser på vegger.  
Flislagt gulv og sluk i gulvet.  
Det ses membran under klemring i sluk.  
Innredet vaskerom.  
Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.  
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

### Bad

Alle våtrommene i huset er utført i regi av entreprenør fra 2015.

Flislagte vegger.  
Flatt gulv utenfor dusjnische  
24 mm fall i nisje

Ingen oppbrett av membran ved terskel  
Det ses membran under klemring i sluk.

Baderommet har 2 sluk, slukrenne i dusj og tradisjonelt sluk under badekar.  
Innredning fra 2015

Sisternen har integrert system for synliggjøring av evt. lekkasje.

Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.  
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

### Bad

Bad kjeller med flislagte gulv og vegger.  
Vegghengt toalett. 2 separate vasker.  
Dusjvegger.  
Det ses membran under klemring i sluk.  
Sisternen har integrert system for synliggjøring av evt. lekkasje.  
Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.  
Det er boret hull fra under trapp mot dusjnische. men ikke mulig å

# Beskrivelse av eiendommen

måle grunnet murvegg mot bad  
Påforing utenfor murvegg har ingen forhøyde fuktverdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Huseby  
Kjøkkenøy

Nedfelt rustfri vask med ett greps blandebatteri.

Side by side kjøleskap med vinskap.  
Hvitevarer fra Miele

Kjøkkenhette.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje.  
Flislagt gulv og malte plater på vegger og tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør og skap besiktiget i garasje og vaskerom.  
Avløpet er innbygget i bjelkelag og vegger og er ikke visuelt kontrollert.

Drift under befaringen.

Utekran

Vann og avløp i garasje.

Varmepumpe fra 2015.

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax

Sentralstøvsuger.

63 ampere hovedsikring med 36 fordelerkurser

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antas bygget på oppfylte masser over fjell.

Platon stedsvis synlig over terreng.

Grunnmur av Thermomur.

Støpt og forblendet.

Enkel kantstein skli ut ned langs garasje og bør rettes. Disse er ikke forstøtningsmur.

Skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker

ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett

( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært

sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra

generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info /

kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 386 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 386 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 12 500 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

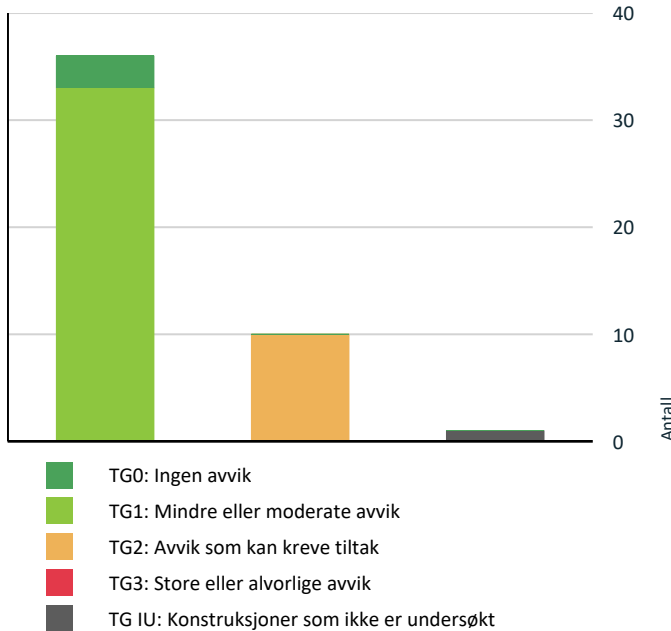
## Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2015

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
  - ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Frost på befaringsdagen så ikke trygt å gå på taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Sink renner og nedløp  
Plastbelagt stål i pipehatter.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Sto-puss farget hvit.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Overgang garasje har sprekke som følge av byggemetode. Bør slisses å legge mykfug.

Riss i puss på hjørne over port til garasje.

Fasade kan rengjøres.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Valmet takkonstruksjon.

Antas med lufting over tak og ingen tilgang på loft som var vanlig byggemetode.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Utvendig har vinduene aluminiumsbeslag



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Tofløyet malt ytterdør.

Boddør malt.

Skyvedører til terrasser.

Skyvedører anbefales at smøres jevnlig for enkel bruk.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Kjeller har stor usjenert terrasse mot vest med liggende rekkverk i tre. Det er port for adgang til terrassen fra gårdsplassen.

1. etasje har innglasset balkong og terrasse mot sør/vest.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Steinlagt plass ved parkering med rekkverk av glass.

Port til terrasse.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Teppe på sov og garderobe  
Laminat på ett sov kjeller har skade

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Bom i noen fliser i entre.

Generelle bruks og slitasjemerker etter 10 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatemaling på vegger og listverk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre.

#### Vurdering av avvik:

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

10 mm avvik gjennom stue.

Antas at det er bygget slik.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Gasspeis.

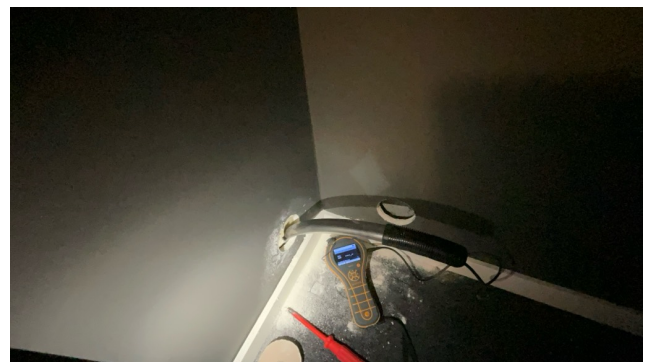


### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Thermomur med inforet 48x48 mm med 50 mm isolasjon.



### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Sort malt trinn med hvitt rekkverk.

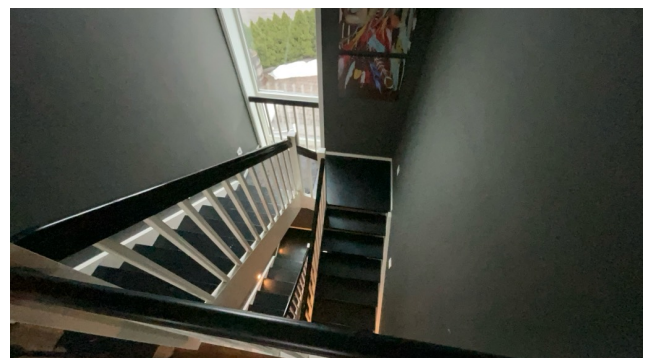
#### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse og male overflater.



### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Noe bruksmerker må påregnes. Eller fungerer dørene slik de skal.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger med innredning fra KVIK Kjøkken.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Hvite blanke fliser på vegger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv og sluk i gulvet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved dør til garasje er det bom i gulvflis.

##### Konsekvens/tiltak

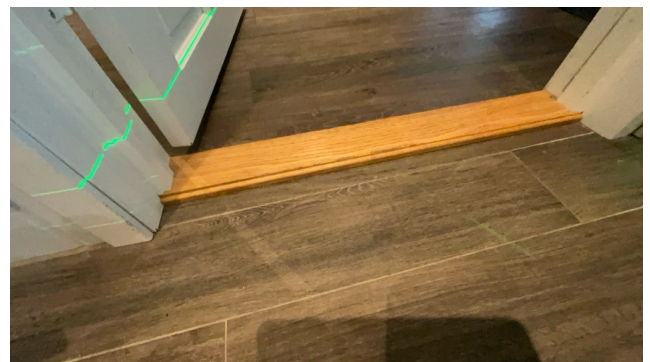
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredet vaskerom.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Alle våtrommene i huset er utført i regi av entreprenør fra 2015.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flatt gulv utenfor dusjnisse  
24 mm fall i nisje

Ingen oppbrett av membran ved terskel

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Knepp i gulvet ved innsteg i baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Forholdet har vært slik siden byggeår ifølge eier.

Flisfuger i dusjnisse behøver rens som følge av kalkoppsig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.

Baderommet har 2 sluk, slukrenne i dusj og tradisjonelt sluk under badekar.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning fra 2015

Sisternen har integrert system for synliggjøring av evt. lekkasje.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.

# Tilstandsrapport

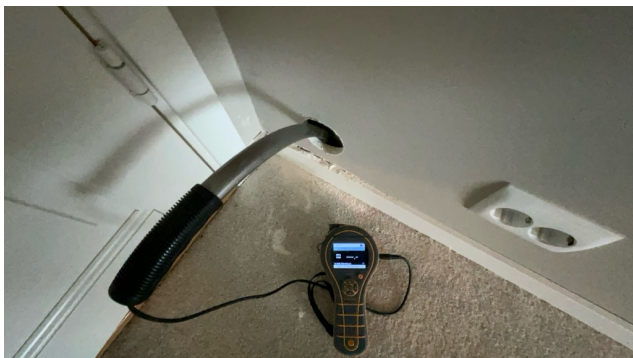


1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad kjeller med flislagte gulv og vegger.  
Vegghengt toalett. 2 separate vasker.  
Dusjvegger.



KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

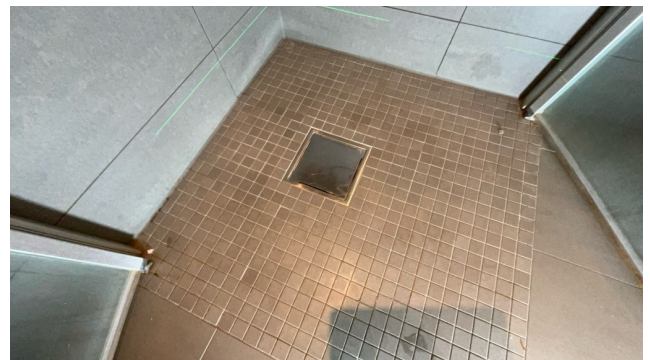
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd i mosaikk fliser rundt sluk. Høres ut som det er støpen under flis. Ved støp eller avretting for fall kan det bli hulrom til underliggende støp. Lyden kan minne om samme lyd som bom på flis, men behøver ingen tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet bør overvåkes for eventuell utvikling av riss i fuger.



KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.



KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sisternen har integrert system for synliggjøring av evt. lekkasje.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk i himling og luftespalte under baderomsdør.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er boret hull fra under trapp mot dusjnise. men ikke mulig å måle grunnet murvegg mot bad  
Påføring utenfor murvegg har ingen forhøyde fuktverdier.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby  
Kjøkkenøy

Nedfelt rustfri vask med ett greps blandeblender.

Side by side kjøleskap med vinskap.  
Hvitevarer fra Miele

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelleskader i nedre del av kjøkensokkel og generelle bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte sokkel.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenhette.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.

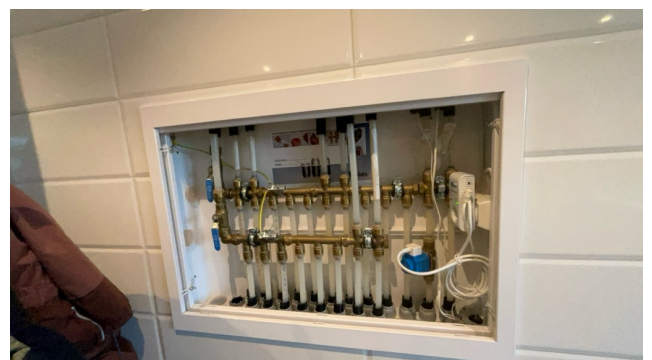
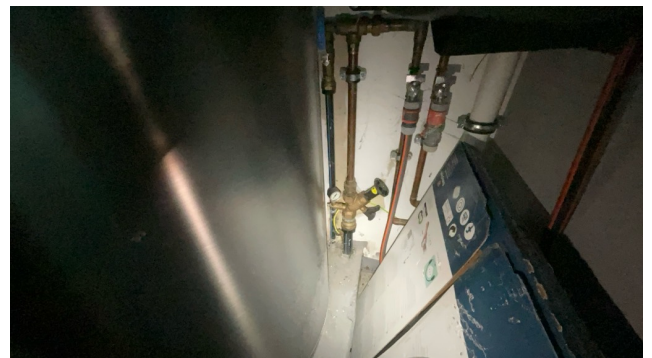
Flislagt gulv og malte plater på vegger og tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør og skap besiktiget i garasje og vaskerom.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpet er innbygget i bjelkelag og vegger og er ikke visuelt kontrollert.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Drift under befaringen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Utekran  
Vann og avløp i garasje.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

63 ampere hovedsikring med 36 fordelerkurser

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.

**2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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**

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**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Antas bygget på oppfylte masser over fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Platon stedsvis synlig over terreng.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av Thermomur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støpt og forblendet.

Enkel kantstein skli ut ned langs garasje og bør rettes. Disse er ikke forstøtningsmur.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånende terreng.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**386 m<sup>2</sup>/353 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Stue/kjøkken, Gang, Kontor, Toalettrom, Garasje, Vaskerom, 2 Bad, Entré, 3 Soverom, Garderobe, Bod, Teknisk rom, Stue m/trapp

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 12 500 000**

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 12 500 000**

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

**12 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**12 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDAT<br>O | PRISANT    | PRIS              | FELLESGJ. | TOTALPRIS  | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|---------------|------------|-------------------|-----------|------------|---------------------|
| 1 Trondalssvingen 11 ,1621 GRESSVIK<br>201 m <sup>2</sup> 2018 4 sov | 06-10-2025    | 10 900 000 | <b>10 000 000</b> |           | 10 000 000 | <b>49 751</b>       |
| 2 Trondalssvingen 1 ,1621 GRESSVIK<br>161 m <sup>2</sup> 2015 3 sov  | 29-04-2026    | 7 790 000  | <b>7 550 000</b>  |           | 7 550 000  | <b>46 894</b>       |
| 3 Trondalssvingen 14 ,1621 GRESSVIK<br>304 m <sup>2</sup> 2015 4 sov | 06-12-2018    | 11 500 000 | <b>10 400 000</b> |           | 10 400 000 | <b>34 211</b>       |
| 4 Trondalssvingen 5 ,1621 GRESSVIK<br>256 m <sup>2</sup> 2015 3 sov  | 27-08-2020    | 8 000 000  | <b>7 600 000</b>  |           | 7 600 000  | <b>29 688</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp. | Kr.        | 56 291        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                      | <b>Kr.</b> | <b>56 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 10 650 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 630 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>10 000 000</b> |

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>10 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|-------------------|

### 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. | 2 500 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>12 500 000</b> |
|--|------------|-------------------|

# 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

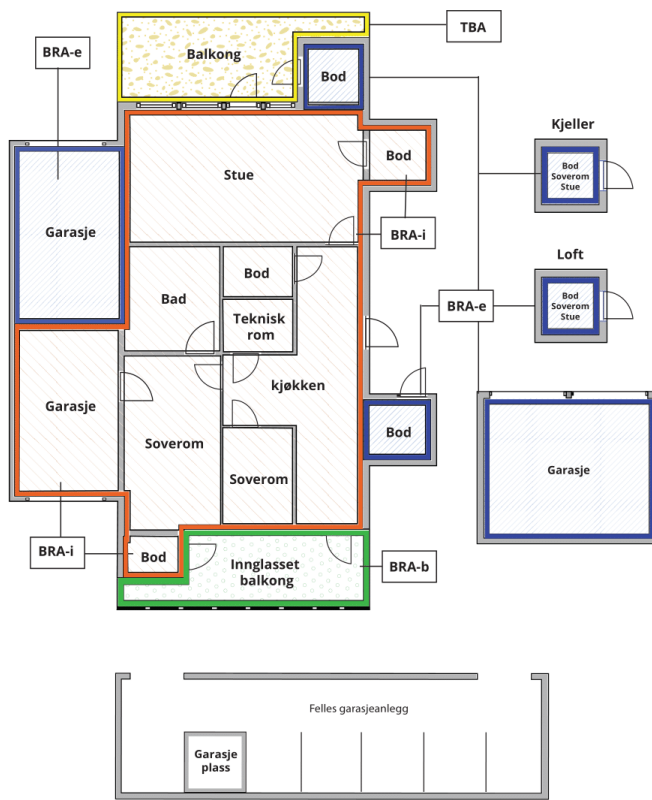
## Hva er måleverdig areal?

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)   |
| Eksternt 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 101                           |                             | 33                         | 134 | 22                              |
| 1. etasje      | 151                           |                             |                            | 151 |                                 |
| Kjeller        | 101                           |                             |                            | 101 | 109                             |
| <b>SUM</b>     | <b>353</b>                    |                             | <b>33</b>                  |     | <b>131</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>386</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Stue/kjøkken, gang, kontor, toalettrom             |                             |                            |
| 1. etasje | Garasje, vaskerom, bad, entré, soverom, garderobe  | Bod                         |                            |
| Kjeller   | Teknisk rom, stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad |                             |                            |

## Kommentar

I første etasje ligger integrert garasje på 50 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2015

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 02.3.2026 | Magnus Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 50   | 347  |      | 0    | 879.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Trondalssvingen 14

### Hjemmelshaver

Johansen Thomas Charles

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende øverst og som siste hus i blindvei. Skog og mark i umiddelbar nærhet.

Nærhet til buss ca. 1 km.

Nærhet til Gressvik sentrum ca. 3,5 km.

Nærhet til Fredrikstad sentrum ca. 7 km.

Fra Gressvik kan man ta Byferja til sentrum, Gamlebyen og Kråkerøy.

Trondalen Barnehage.

Gressvik Ungdomsskole.

Hurrød Barneskole

Rød Barneskole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med opparbeidet flate partier og terrasser. asfalt, treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer og belegningsstein.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.



## Forsikring

|                                      |                            |             |                       |                     |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b><br>IF skadeforsikring | <b>Avtalenr</b><br>4639709 | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| <b>Kommentar</b>                     |                            |             |                       |                     |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.05.2026 |           |

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.