

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Edvard Eriksens gate 14E , 1636 GAMLE  
FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 154

 Aksjenummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1931

Referansenummer: HE6506

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-  
Hansen



 **Håvard  
Hansen**  
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246



# 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 byggregler

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.

## 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
- 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

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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

Rekkehus tilhørende i et aksjeselskap beliggende på Østsiden i Fredrikstad kommune.  
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, gjerde, busker og trær.  
Andelen har en enkel garasje plass i felles garasjeanlegg.

Innvendig innehar boligen en enkel normal standard.  
Eier har skiftet laminat gulv i 1.etg i 2026.  
Skiftet sanitært utstyr på badrom i 2025.  
Bruksslitasje anses som normal med hensyn til alder.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.  
Behov for noe vedlikehold av vinduer og terrasse.

## Rekkehus - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Takvindu på loft med 2-lags isolerglass.  
Isolert utgangsdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.  
Terrasse oppført i trekonstruksjon mot sør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en generell enkel standard.

Etasjeskille av betong og trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i u.etg.  
Teglstainpipe med sotluke plassert i kjeller og feieluke på loft.  
Eldre vedovn plassert i u.etg. Peisovn plassert i stue.

Malt heltre trapper fra byggeåret i alle etasjer.

Formpresset innerdør av typen 4-speils, samt heltre innerdører av typen 4-speils.  
Tredører fra byggeåret med sponspeil i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg  
Fliser på vegger og malt betong himling.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.  
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørbled.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger på alle sider på badrommet.

Bad 2.etg  
Veggene har panelplater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett.  
Det er eldre soilsluk med plastforlenger og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.  
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg:  
Kjøkkeninnredning med malte profilerte trefronter og benkeplate i laminat.  
Veggplater over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Ventilator over komfyr.  
Kjøkkenet innehar en enkel standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etg:  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre.  
Tapet over benk. Ingen hvitevarer på kjøkkenet.  
Kjøkkenet innehar en enkel standard.  
Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og plast.  
Avløpsrør i PVC og soil.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i gang i u.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentilering på vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, denne er fra 2023.

El.skap er plassert i 1.etg.  
Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.  
40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 40A/20A/7\*16A/2\*15A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2023

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

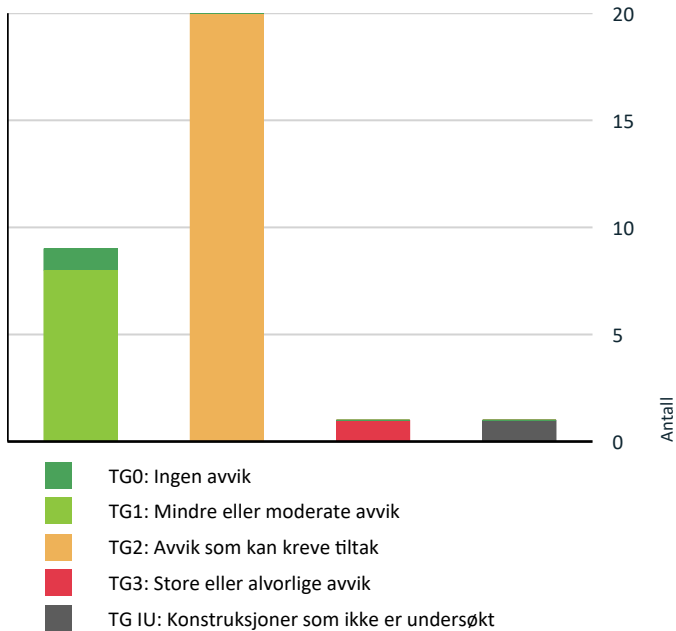
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

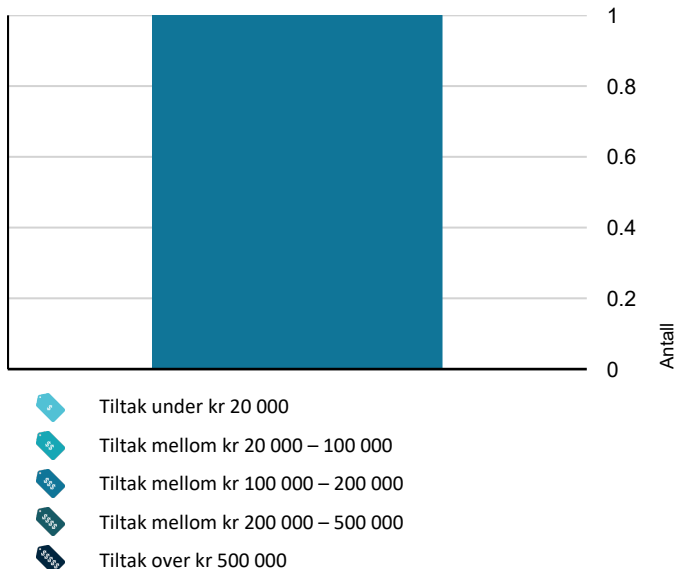
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1949

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Takvindu på loft med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Registrert værslitasje på vinduer mot sør og nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utvendig skraping og maling for å bevare levetiden til vinduene.

Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for ytterligere forvitring, fuktskader og råte i treverket, noe som kan medføre behov for kostbare utskiftninger på sikt.



### TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.  
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert svellin på brystning og generell værslitasje på balkongdør i 1.etg.

Registrert skader på terskel til dør i u.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres godt vedlikehold på balkongdøren for å bevare levetiden, samt utbedre terskelen lokalt for å forhindre ytterligere skader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert funksjon og forkortet levetid på dørene.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon mot sør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har behov for vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte og økt behov for utskifting.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Parkett, laminat og fliser.

VEGG: Miljøstriem, panelplater, trepanel, malte murvegger og fliser.

HIMLING: Slette malte tak og panel.

Boligen innehar en generell enkel standard.

Nytt laminatgulv i 1.etg i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer for å utbedre knirk i gulvkonstruksjonen, for å unngå videre forringelse av gulvets kvalitet og redusert bokomfort.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong og trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

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

De største skjevheten er målt på soverom mot sør i 2.etg, målt 35mm retningsavvik.

På soverom mot nord i 2.etg er det målt 12mm retningsavvik.

På loftet er det målt 30mm retningsavvik.

I 1.etg og u.etg er det målt 10-12mm retningsavvik på de rommene det ble utført stikk kontroll.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i etasjeskillet, spesielt der avvikene overstiger 20 mm, for å redusere risiko for ujevn følgeskader på bygningsdeler og overflater.

Dersom boligen skal renoveres, bør oppretting av gulv og etasjeskille vurderes for å oppnå tilfredsstillende planhet og komfort. Skjevheter av denne størrelsesorden kan også påvirke brukervennlighet og innredningsmuligheter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe med sotluke plassert i kjeller og feieluke på loft.  
Eldre vedovn plassert i u.etg. Peisovn plassert i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sprekker i ildfast stein i vedovn i stue.

Ubrennbar plate foran vedovn i u.etg strekker seg ikke tilstrekkelig 30cm utenfor vedovnen.

Det er to pipeløp i pipen.

Ildstedene i leiligheten er ikke montert på pipeløp som det er feieluke og sotluke i denne boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes ut ildfast stein med sprekker i vedovnen i stuen for å unngå redusert brannsikkerhet og potensiell skade på ovnen.

Ubrennbar plate foran vedovn i underetasjen bør forlenges slik at den dekker minst 30 cm utenfor vedovnen, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske på gulvet.

Det bør vurderes om det er muligheter for tiltak i forhold til tilkobling av ildsteder til pipeløp.

Med hensyn til alder på pipen må det med tiden medregnes rehabilitering.



## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Det er tilfarer gulv på stue/kjøkken og vindfang del i u.etg.

Hulltakning er ikke nødvendig siden det er synlig murvegger i kjeller.

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

Malt heltre trapper fra byggeåret i alle etasjer.  
Rekkverk på en side på trapp opp til 2.etg.  
Håndløper på en side til trapp ned til kjeller.

## ⚠ TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdør av typen 4-speils, samt heltre innerdører av typen 4-speils.

Tredører fra byggeåret med sponspeil i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at flere av dørene i kjeller, går i anslaget ved funksjonsprøving.

Registrert bruksslitasje/merker på noen av dørene.

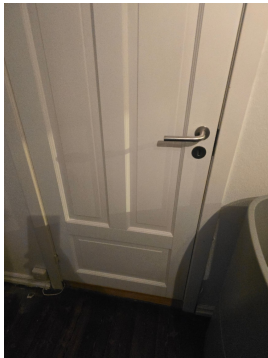
Skader på terskel til baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Innerdørene i kjelleren bør vurderes skiftet eller utbedret, da flere av dørene går i anslaget og det er registrert bruksslitasje og skader. Skader på terskel til badet bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom.  
Veggskaper på soverom mot sør.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt betong himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår svært dårlig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisarbeidet bør vurderes utbedret av fagfolk for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for vannskader eller ytterligere forringelse av overflatene. Dårlig utført flislegging kan føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.



### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 16mm 80cm i fra sluk.  
Over 2,5 cm fra topp sluk til terskler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår som svært dårlig utført. Stedvis noen løsnet mosaikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av badet bør det utføres av fagfolk.



### KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran/membranmansjett i sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, eller vurderes å etablere nytt tettesjikt for å redusere risiko for fuktskader.

Manglende synlig membran/membranmansjett i sluk medfører økt fare for vannlekkasjer og påfølgende skader i omkringliggende konstruksjoner.

Det må påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skader og svelling på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte innredningen for å unngå videre forringelse og eventuelle følgeskader. Skader og svelling på innredningen kan føre til redusert funksjon og estetisk verdi.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørbled.

## KJELLER > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger på alle sider på baderommet.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplater er ikke ett egnet produkt i våtsonene på baderom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelplater bør skiftes ut med baderomsplater som er et egnet produkt for våtsoner, for å redusere risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett. Vanntett terskel er hevet over 25mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk.

Flisleggingen er ufagmessige utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og flisleggingen bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende fall og ufagmessig flislegging kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling, fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soiisluk med plastforlenger og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran mansjett i sluk, ukjent om badet er utført med tettsjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er utført tettesjikt/membran, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om badet har tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende eller ukjent tettesjikt utgjør en risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjer.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Nytt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen tilluft til baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til baderommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre.

Tapet over benk. Ingen hvitevarer på kjøkkenet.

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke utført ventilator med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet. Det bør monteres ventilator med avtrekk eller kullfilter over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte trefronter og benkeplate i laminat. Veggplater over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

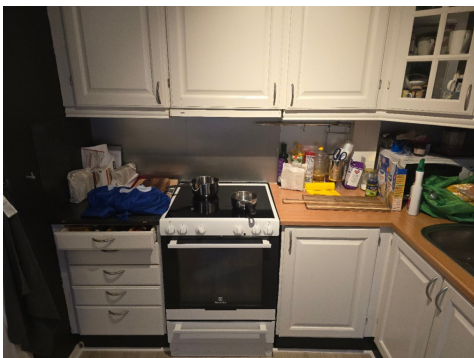
Kjøkkeninnredning har en enkel eldre standard og er derfor moden for utskiftning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning, da dagens innredning har enkel og eldre standard.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert funksjonalitet, lavere brukervennlighet og økt risiko for slitasje eller skader på innredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør skiftes samtidig med innredningen for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og luktproblemer.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast.

Stoppekran og vannmåler er plassert i gang i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Fremstår som deler av røropplegg ikke er utført av fagmann.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da deler av røropplegget kan være ufagmessig utført.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i PVC og soil.

## Vurdering av avvik:

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

Fremstår som deler av røropplegg ikke er utført av fagmann.

## Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved utførelsen.

Konsekvensen av mangelfullt utførte rørinstallasjoner er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skader på bygningskonstruksjoner.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i gang i u.etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det etablert et flislåst traub som vvb er plassert i, men uten sluk. Avløp ført frem til vvb, men ikke tilknyttet denne.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken, da manglende sluk eller tilknytning til avløp medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken tilsier også at det kan oppstå plutselige skader, noe som ytterligere øker behovet for tiltak.



## TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, denne er fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

El.skap er plassert i 1.etg.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 40A/20A/7\*16A/2\*15A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2023

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?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2023, det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på tidligere arbeider.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## 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?

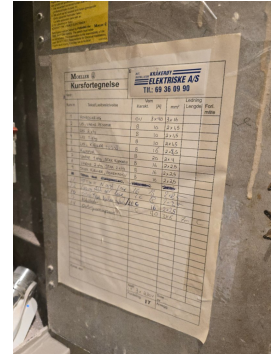
Ja

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?

**Ja Det anbefales å utføre el.kontroll, siden det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere arbeider i boligen.**

## Generell kommentar

Deler av anlegget har en eldre standard.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Tretrapper i boligen.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukning i trappegang til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende håndløper mot vegg på trapp til 2.etg.

Lysåpninger over 10cm i trappen.

Mangler håndløper på den ene siden ned til kjeller.

Manglende håndløper på begge sider opp til loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappene for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Lysåpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helsesisiko. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om radonbeskyttelsen i bygget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 byggeteknisk 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.

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	7
1.etasje	41			41	13
2.etasje	41			41	
Loft	18			18	
<b>SUM</b>	<b>147</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, bad, gang, bod, bod 2		
1.etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, trappegang		
2.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trappegang loft		
Loft	Loftstue		

## Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet laminatgulv i 2026 og ny innredning på bad i 2025.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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)
Rekkehus	140	7
Garasje	0	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Håvard Hoff-Hansen Thomas Holme	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	154		0	1500.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Edvard Eriksens gate 14E

### Hjemmelshaver

As Gudeberg Boligselskap 1

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/As Gudeberg Boligselskap 1	932671271	5	Accountor AS	Stine Holme og Thomas Holme

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Edv. Eriksens gate 14E ligger i et eldre etablert bolig, næring og landbruksområde på Østsiden i Fredrikstad.  
Gangavstand til mat, skole, barnehage og off. kommunikasjon.  
Kort vei til Gamlebyen via den populære Glommastien.  
Balkong mot sør med gode solforhold  
Utsyn till fellesarealer fra balkong.  
Området anses å være stille og rolig.  
3 km til Fredrikstad sentrum.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål med hensynssone.  
Reguleringsplan: Nabbetorp

### Om tomten

Fellesarealet er opparbeidet med stor gruset gårds plass med garasjelegging og område med gress som inneholder huskestativ, tørkestativ og sitteplass.

### Tinglyste/andre forhold

Det tilhører en garasje til aksjeboligen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Med hensyn til byggetegninger

#### Standard

Enkel eldre standard.

#### Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

### Beskrivelse

Enkel garasje i felles anlegg. Oppført med støpt plate på mark, ringmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takpapp. Vippeport i trekonstruksjon. Fuktskader og dårlig endeved i bunn av trekledning.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.