

Tilstandsrapport



Enebolig



Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 147, bnr. 32

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 12218-1471

Referansenummer: UT3065

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som har et stort behov for renoveringer og oppgraderinger. Boligen er ikke beboelig slik den fremstår i dag. Garasje må beregnes revet/totalrenovert.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel. Inspisert fra loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk.
Boligen er kledd med liggende kledning.
Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak.

Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblede vinduer og takvinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget.
Det er en trapp i betong til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Teglsteinspipe, helbeslått over tak.
Peis med innsats plassert i stue.
Feieluke i kjeller og på loft.

Kjeller i støpt betong fra byggeår, leca fra tilbyggsår.
I kjellerstuen er vegger foret ut med trepanel. Hullboring i vegg avdekker plast, isolasjon og leca-blokker.
Det er lagt fliser på gulvet.
I eldre vaskekjeller er det soilsluk.

Malt tretrapp.
Malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Panel i himling og våtromsplater og mdf-panel på vegg.
Flislagt gulv. Gulvet er flatt.
Det er montert servant, toalett og dusjbatteri på vegg.
Det er ingen ventilerings.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Fordelerstokk i kjellerrom.
Plast vannrør med stoppekran opp av gulv i kjeller, kobber rør etter stoppekran.
Avløpsrør av soil/støpejern og plast

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i andre etasje.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjellerbod.
Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje. Eldre automatsikringer uten jording.
15 kurser montert.

Brannslukker observert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig drepsplast på deler av grunnmur.
Eldre del har grunnmur i støpt betong. Tilbygg har grunnmur av leca-blokker.
Lecamuren er utvendig slammet.

Tomten er opparbeidet slik at deler er tilnærmet flatt. Skrånende i bakkant mot naboeiendom.
Det er offentlig påkobling av VA. Bunnledninger og utvendige VA-ledninger er av ukjent type og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke komplette tegninger av hele boligen. Kun noen fasader fra 1992 da det ble søkt om en terrasse med takoverbygg. Dette er ikke bygget eller er fjernet.
Det er også noen tegninger av fasade og planløsning fra 1981.
Disse viser kun tilbygget med vindfang, entre og vaskerom i første etasje. Soverom og trapperom i andre etasje og hobbyrom i kjeller.

Terrassen ved inngangspartiet fremkommer ikke på noen tegninger.

I tilbygget i andre etasje er ikke inndelingen mellom gang og soverom bygget som på tegninger.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

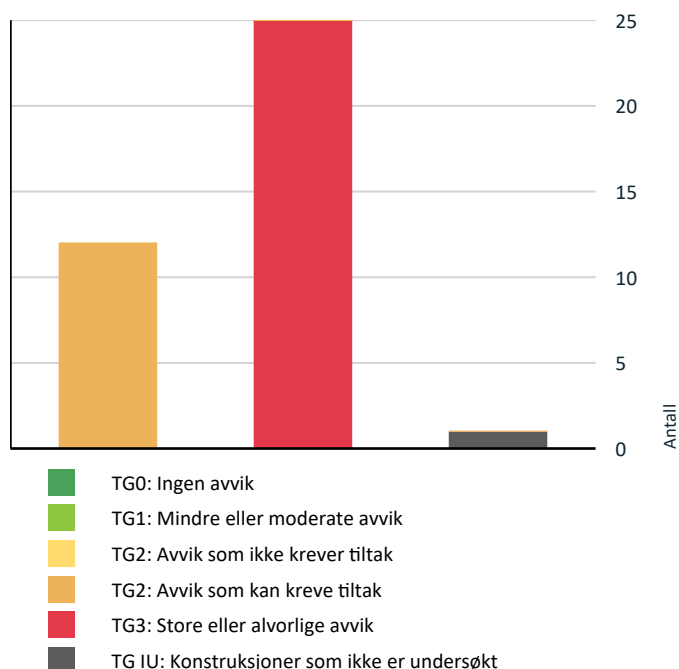
Garasje

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

Det ble søkt om en carport som et tilbygg på garasjen i 1997.
Denne er ikke bygget.

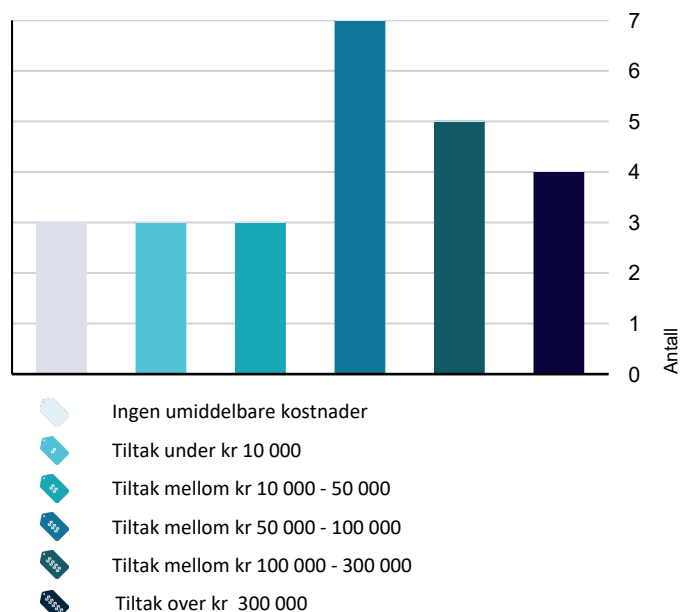
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [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](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Behov for renovering og oppgraderinger

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Det er spor etter borebiller på loft.

Synlige rennemerker og svartsopp i undertak.

Det mangler takstein på tak over inngangsparti.

Det er en del mose på takstein og manglende skjæring av takstein i gradrenner.

Synlig løse og manglende takstein.

På den ene siden har takstein sklidd ned i takrenne. Nederste lekte er trolig råtnet bort.

Det er fuktmerker og svelling i himling rundt pipe i andre etasje. Skyldes trolig utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnader er beregnet på omlegging av tak.

Generelt må det bregnes omlegging av tak og undertak.

Takstein bør skjæres i gradrenner og festes tilstrekkelig. Manglende takstein bør monteres.

Utettheter rundt pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er noe sprekker og trolig utette takrenner og løse nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Tilstandsrapport

! TG 3 Veggkonstruksjon

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk.
Boligen er kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe manglende kledning.

Bunnstokk i nedkant av kledning er løs.

Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygningskonstruksjoner. Da det er risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på konstruksjonen når kledningen er fjernet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Taksperrer har en senteravstand over cc60.

Loftsluken er uisolert og mangler tettpakning og stige. Den lar seg ikke lukke helt. Dette fører til et stort varmetap og problemer med kondensering på loft.

Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ingen synlig ventilering i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak, må det gjøres forsterkninger av takkonstruksjonen. Noe råte i nedkant av taksperrer må beregnes.

Hvis det skal isoleres på loft, må det sikres tilstrekkelig med ventilering og etablering av dampsperre i himling.

Loftsluken bør skiftes.

Det bør lages inspeksjonsmuligheter til loft over tilbygg.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblete vinduer og takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduene har råteskader.

Noen vinduer kan nesten ikke åpnes/lukkes.

Synlige lekkasjer i vinduer.

Et vindu i andre etasje er helt blokkert.

Vindu på loftet er løst og utett.

Det mangler beslag på vinduer.

Noen kjellervinduer er skiftet i senere tid. Trolig ikke fagmessig utførsel. Store sprekker og løse vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Vinduer må justeres.

Vinduer må bregnes byttes.

Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er blokkerte. Det mangler håndtak.

Det mangler bæring under den ene terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

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

Noen av dørene er ikke fagmessig montert og har store hulrom rundt som er midlertidig tettet med plank. Anbefaler utskifting inngangsdører og balkongdører i forbindelse med modernisering av boligen.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

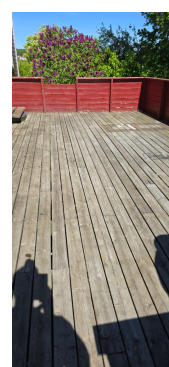
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold og noe utskiftninger av treverk må beregnes. Oppretting av fundamenter må bregnes.



! TG 3 Utvendige trapper

Det er en trapp i betong til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er fare for vannansamlinger i bunn av kjellertrapp. Dette vil kunne medføre vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres sluk i bunn av kjellertrapp og heving av kjeller dør vis mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er større skader på overflater.

Sotskader i himling i stue.

Det er heng i himling i stue. Kan skyldes at det er fjernet en vegg.

I andre etasje er det en døråpning som er delvis tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt planavvik på opp til 40 mm i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

20 mm målt over 2 meter ved peis.

I andre etasje ble det målt opp til 45 mm avvik, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlig råte under benkeskap på kjøkken og i parkett i stue.

Merkbar svikt og vibrasjon.

Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygningskonstruksjoner. Da det er risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet inkluderer utskiftning av råteskadet treverk og avretting av gulv i første etasje.

Det må beregnes at det er råte flere steder i bjelkelaget ved åpning av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, helbeslått over tak.

Peis med innsats plassert i stue.

Feieluke i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Store sotskader på peis. Knuste glass i dører og rust på metall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Peisen bør beregnes skiftet. Det anbefales kontroll av feier før pipe tas i bruk.

Det er estimert kostnad på montering av nytt ildsted med plate på gulv.
Det må beregnes rehabilitering av pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i støpt betong fra byggeår, leca fra tilbyggsår.

I kjellerstuen er vegger foret ut med trepanel. Hullboring i vegg avdekker plast, isolasjon og leca-blokker.

Det er lagt fliser på gulvet.

I eldre vaskekjeller er det soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig fukt i vegg.

Det ble målt over 63 vekt% fukt i bunnstokk i utforet vegg. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være grobunn for mugg, sopp og råte.

Luftfuktigheten i utforet vegg ble målt til 75,5% RF (relativ fuktighet) ved 13°C. Ved nivåer på 70-80% er det viktig å iverksette tiltak.

Det er hull i betonggulvet.

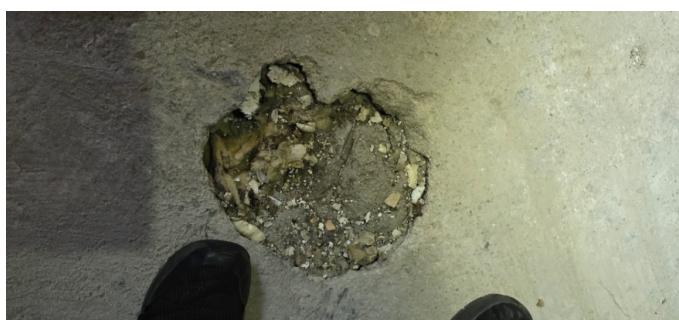
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Alt organisk materiale bør fjernes. Utforede vegger i slike kjelleren anses som en risikokonstruksjon. Det er fukt i utforede vegger. Det anbefales å ha en permanent avfukter og jevn varme i kjelleren. Hull i gulv bør støpes igjen. Utforede vegger under terreng må bregnes fjernet. Det må beregnes nærmere undersøkelser på tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

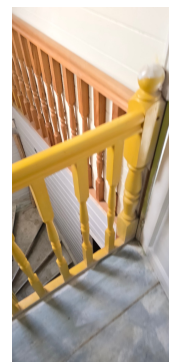
Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Deler av trappen er malt i gulv. Resten i hvitt.
Mye slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må beregnes pusset og malt.



! TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører har slitte overflater, heng i låskasser og håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må bregnes utskifting av dører ved oppgradering av innvendige overflater.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Panel i himling og våtromsplater og mdf-panel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er store fuktskader og svellinger i veggplater.

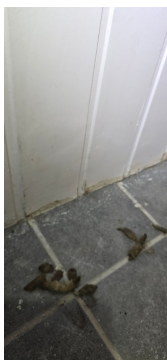
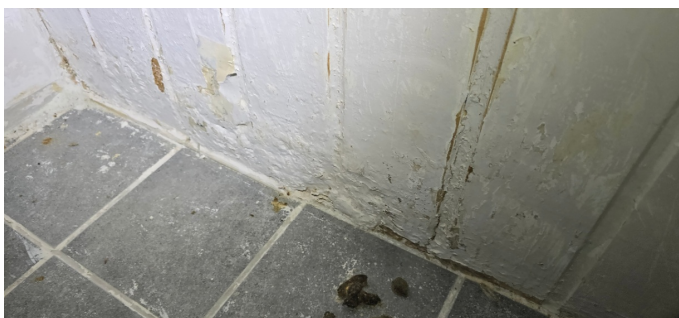
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert servant, toalett og dusjbatteri på vegg.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Toalett er knust, dusjarmatur er demontert og servantskap er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring i vegg fra kjellerstue, men det er leca i vegg. Ikke mulig å måle fukt i bunnsvill mot våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må beregnes renovert. Kostnader estimert under de andre punktene på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet har malt tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv.

Sluk i plast.

Det er montert en utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall feil vei, slik at lekkasjevann ikke vil renne til sluk.

Tettesjikt er ikke ivaretatt. Det er hull i belegg. Manglende membran/tettesjikt på vegger.

Rør på utslagsvask er frakoblet. Mekanisk avtrekk er defekt. Det mangler tilluft.

Gulvet er mykt og det er luft under belegget. Trolig råte i undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble hullborret i vegg fra gang. Synlig isolasjon, plast og osb-plater. Plasten er montert på feil siden av isolasjonen i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnaden er estimert samlet under punkt for vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Flislagt bad med dobbel servant og toalett. Det har trolig vært montert et badekar. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er et stort hull i gulvet og i vegg. Innredning er ødelagt.

Det var ekskrementer i hull i gulv på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må rives helt ned og renoveres. Det må beregne råteskader i underliggende/bakenliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble målt høye fuktverdier i hull i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnaden er estimert samlet under punkt for bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen er ødelagt. Det mangler benkeplate og vask.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kjøkkeninnredningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksviften må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber. Fordelerstokk i kjellerrom.
Plast vannrør med stoppekran opp av gulv i kjeller, kobber rør etter stoppekran.
Vann var stengt på befaring på grunn av lekkasjer i rør.

Vurdering av avvik:

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

Det er lekkasje i stoppekranen, trolig frostskaider.
Løse rør og irr på rør.

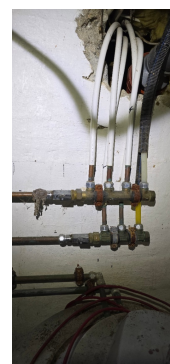
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekranen må skiftes.

Det er trolig frostskaider på flere rør, dette må undersøkes nærmere.
Pris estimat kun for og få utbedret lekkasjer i rør opplegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil/støpejern og plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er synlig løse rør og rust skader på soil rør. Anlegget er ikke testet da vann var avstengt.
Rør og utsyr er demontert i flere rom.

Konsekvens/tiltak

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

Avløps rør må bregnes oppgradert, avløp rør må kontrolleres før bruk da det er demontert utstyr og rør på anlegget.



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Tanken er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt. Åpne koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje. Eldre automatsikringer uten jording.

15 kurser montert.

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent



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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja



Inntak og sikringsskap

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

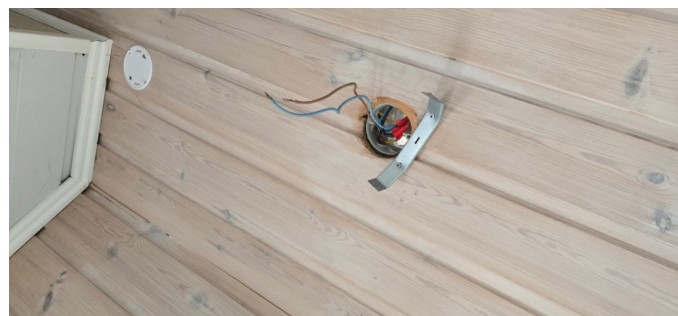
Nei

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

Nei

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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er rust på sikringsskapet. Kursfortegnelsen mangler.
Det er mange løse kabler og åpne koblinger i boligen.
El-anlegget må gjennomgås av en elektriker. Det må beregnes betydelige oppgraderinger/utbedringer. Kostnadsestimatet dekker kun en el-kontroll.



 TG 3

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ingen synlige røykvarslere i boligen. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig drensplast på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er trolig kun drenering på tilbygget. Drensplasten på tilbygget mangler topplist. Dette vil medføre fukt bak plasten.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del har grunnmur i støpt betong. Tilbygg har grunnmur av leca-blokker.

Lecamuren er utvendig slammet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmur har gitt etter for marktrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales yttligere undersøkelser av grunnmur.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet slik at deler er tilnærmet flatt. Skrånende i bakkant mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall inn mot grunnmur under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig påkobling av VA. Bunnledninger og utvendige VA-ledninger er av ukjent type og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

1981

Kommentar

Ihht tegninger

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Dobbel garasje i isolert reisverk av tre og lekablokker. Tak tekket med betongtakstein. Grovstøpt gulv og to vippeporter i treverk. Tredør inn på siden.

Det er store råteskader og skjevheter. Skjevheter kan skyldes jordtrykk mot bakvegg.

Det er sprekker og skjevheter på gulv.

Hull og sprekker i takrenner. Manglende beslag.

Råte i dør og porter.

Takutstikket henger delvis over nabobygg.

Garasjen anses som et rivnings objekt, det har så store skjevheter at det anses at det ikke er mulig og rette opp dette.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Enebolig: Kjellerstue, 2 Gang, 2 Bad, Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Boligen må beregnes total renoveret og ligger dermed i nedre sjiktet med tanke på markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Granveien 4 ,1792 TISTEDAL 110 m² 1925 2 sov	22-08-2024	2 750 000	2 750 000		2 750 000	25 000
2 Granveien 23 ,1792 TISTEDAL 158 m² 1935 3 sov	07-03-2023	2 850 000	3 300 000		3 300 000	20 886
3 Granveien 12 ,1792 TISTEDAL 165 m² 1935 3 sov	27-06-2023	3 650 000	3 400 000		3 400 000	20 606
4 Elveveien 6 ,1792 TISTEDAL 154 m² 1912 2 sov	17-02-2025	3 150 000	3 050 000		3 050 000	19 805
5 Granveien 24 ,1792 TISTEDAL 176 m² 1922 3 sov		2 780 000	2 550 000		2 550 000	14 489
6 Slyngveien 15 ,1792 TISTEDAL 230 m² 1965 5 sov	21-02-2023	2 900 000	3 200 000		3 200 000	13 913
7 Skolegata 23 ,1792 TISTEDAL 202 m² 1974 2 sov	04-09-2024	2 650 000	2 550 000		2 550 000	12 624
8 Kinoveien 6 ,1792 TISTEDAL 174 m² 1930 3 sov	07-11-2024	2 190 000	2 145 000		2 145 000	12 328

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (2024)	Kr.	28 925
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	850 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

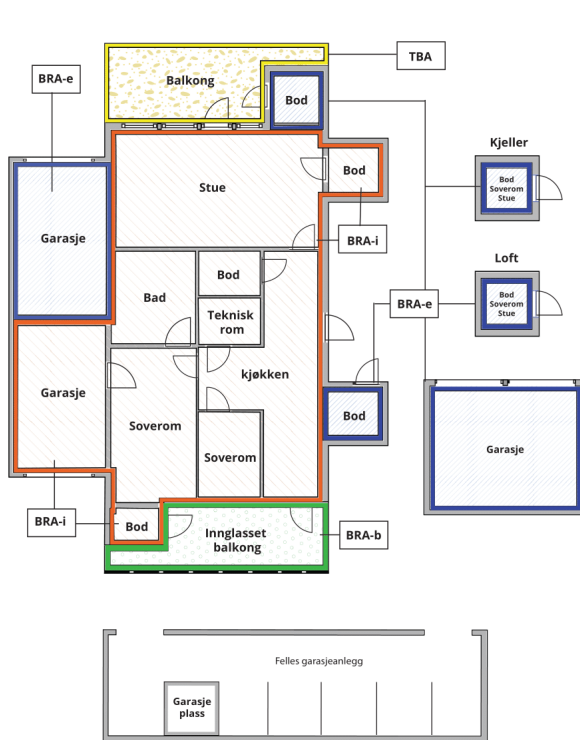
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	72			72			72
1. Etasje	75			75	53		75
2. Etasje	63			63		14	77
Loft							
SUM	210				53	14	224
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bad, Boder		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I kjelleren er det takhøyder fra 2,05-2,15.
Første etasje har takhøyde fra 2,39-2,46.
Andre etasje har takhøyde fra 2,47 og med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke komplette tegninger av hele boligen. Kun noen fasader fra 1992 da det ble søkt om en terrasse med takoverbygg. Dette er ikke bygget eller er fjernet.
Det er også noen tegninger av fasade og planløsning fra 1981. Disse viser kun tilbygget med vindfang, entre og vaskerom i første etasje. Soverom og trapperom i andre etasje og hobbyrom i kjeller.
Terrassen ved inngangspartiet fremkommer ikke på noen tegninger.
I tilbygget i andre etasje er ikke inndelingen mellom gang og soverom bygget som på tegninger.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er generelt for lite dagslys i boligen. Krav til rømning og dagslysflate er ikke ivare tatt i kjeller og i andre etasje, pga for smale åpninger i vinduer. Lysgraver på kjellervinduer er for smale.
Det anbefales montering av rømningsstige fra soverom i andre etasje.
Bad i andre etasje har takhøyder under 2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble søkt om en carport som et tilbygg på garasjen i 1997. Denne er ikke bygget.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	72
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Kjelleren er lagt inn som s-rom pga lav standard.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	147	32		0	1315.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fredriksfrydveien 4							
Hjemmelshaver							
Karlsen Helen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tistedal sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skole og butikker.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.
Reguleringsplan G-310 Søndre Tistedal, regulert til bolig. 14 m2 er regulert til industri (et hjørne mot naboeiendommen).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og enkel beplantning. Noe naturtomt med synlig fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT3065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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