

Tilstandsrapport



Enebolig



Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 49, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 19389-1223

Referansenummer: GH2256

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

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 fuktøk.

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



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

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

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

Enebolig fra 1972 oppført i murkonstruksjon over 2 etasjer samt innredet loft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av rupanel, antar tekket med asfaltapp og yttertekking med glassert teglstein. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjon. Grunnmur i betong/lettklinkerkonstruksjon.

I hovedsak eldre og oppussede overflater, utstyr og innredninger fra vedlikeholdsoppdatering og noe oppussing/modernisering etter byggeår. Hovedbad er fra byggeår, øvrige bad er oppusset etter byggeår, vaskerom i underetg fra byggeår, og kjøkken i hovedetg er byttet i 2020, øvrige kjøkken er oppgradert etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing ihht opprinnelig byggeår. Våtrom er eldre og modernisering/oppussing for å tåle dagens brukerkrav må påregnes. Enkelte eldre bygningsdeler (elde/slitasje) må påregnes å skiftes ut. I hovedsak er boligen normalt vedlikeholdt, men med stedvis elde/bruksslitasje og oppussingsbehov.

Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring, for leilighet og hybel i sokkeletasjen, som tilleggsdel til hoved-del.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen (risiko v/befaring-rimdannelse/glatt taktekking)

Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår.

Veggene har murkonstruksjon, antar lettklinkerblokker og teglfasader ute. Utforet og platet/panelt inne, samt pusset mur.

Tak-konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak
Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3-lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår.

I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer)

Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014.

Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk.

Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Mot loft er det trekonstruksjon. Det er utført radonmåling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m3. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør, vedovn og peis med innsats. Rom under terreng, gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ikke registrert noe krypkjeller utover lite bodrom på bakside av boligen. Ukjent om det finnes kryperom forøvrig under boligen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side for dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er påforet lettklinkervegg mellom rommene.

Dusjrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten

Beskrivelse av eiendommen

er av heltre. Det er komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Loft- Kjøkkenet har hybelkjøkken-seksjon med stålplate og oppvaskkum og 2 kokeplater, samt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hybel- Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr samt vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hovedetg.- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Enkelt overskap/hyller og veggspeil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern samt av plast.
Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler.
El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hoveddetg, samt panelovner i enkelte rom.
Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.
Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.
Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje. Konvektorovn i gang hovedetg.
El skap var under ombygging på befaringen, ferdigstilles med dokumentasjon før salg. El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.
El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.
El skap med 63A hovesikr og 5 kurser m automater i underetg-leilighet.
El skap med 3*32A hovesikr og 6 kurser m automater i underetg-hybel.
Ok el kontroll fra Infratek i 2014
Enkle røkvarslere, pulver/skum-apparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, antar fjell/sprengstein.
Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjon. Skrånende fjelltomt.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, antar pvc og plast og er fra 1971/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamera-inspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken. Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

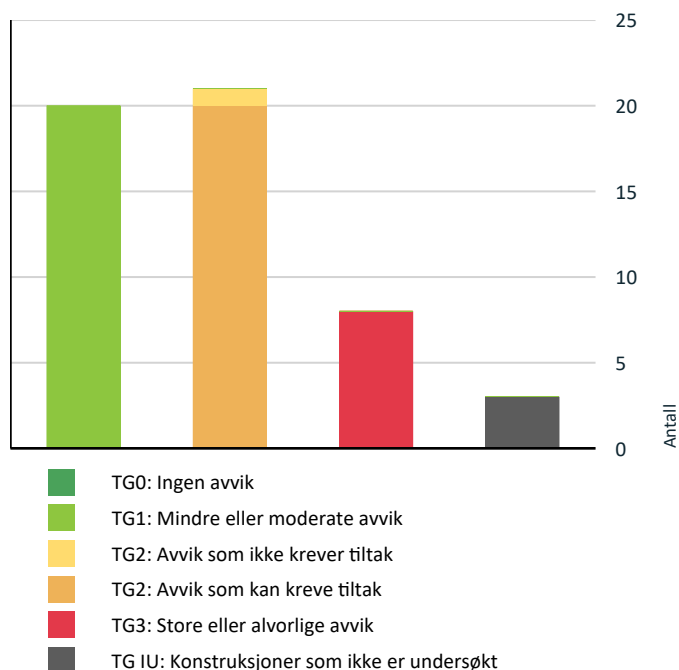
- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll/innhenting av tegninger. Forelagte plantegninger avviker noe mtp rominndeling og rombruk ihht dagens bruk.

Boligen er registrert som enebolig. Loft er innredet og det er ikke søkt bruksendring. Etablert to separate boenheter i sokkeletasje. Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring for arealene, som tilleggsdel til hoveddel.

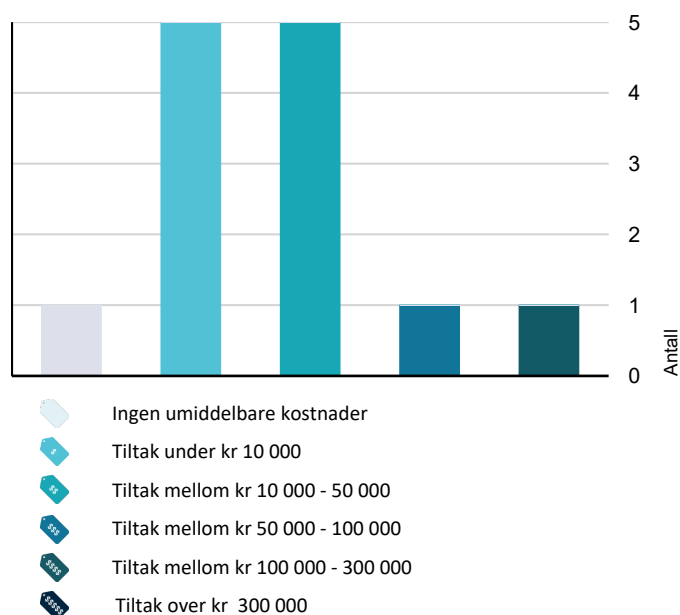
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Bokfinkveien 15 på Gressvik i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 10.02.25 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetg > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Antatt byggeår, rekvirent/eier,
tidligere takst.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

Standard
Eiendommen innehar normal til god standard

Vedlikehold
I hovedsak normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep, vedlikeholds- og oppussingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet/omlagt drenering mot veien. Ny vedovn og pipefornying i hovedetg.
2021	Modernisering	Pusset opp leilighet og hybel i underetg.
2024	Modernisering	Ny luft/luft varmepumpe i hovedetg og i leilighet i underetg.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i hovedetg. samt div oppussing.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. /(rimdannelse/glatt taktekking.
Tak(takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på papptekking på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent alder på taktekking og undertakspapp. Skal være omtekket med glassert teglstein på 1990 tallet iflg eier. Anbefaler ytterligere kontroll, evt dokumentasjon på alder/tidspunkt for omtekking. Taktekkingen har oppnådd minste forventet levetid. Mindre reparasjoner og tilsyn/vedlikeholdsarbeider kan påregnes.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stigetrinn for feier er montert OK, men ikke plattform. Sjekk info fra feier vedr anmerkninger/avvik.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere ved inngangsparti/adkomst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har murkonstruksjon, antar lettklinkerblokker og teglfasader ute. Utforet og platet/panelt inne, samt pusset mur.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3-lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår. I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har mindre skader etter innvendig kondensering (også takvinduer) Ikke alle vinduer er funksjonstestet, basert på alder må justering/utskifting påregnes

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Basert på alder må utskifting påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører bør påregnes justert/byttet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Rekkverk er stedvis skjevt (heller uover)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Retting av rekkverk. Vedlikehold av dekke samt evt tettefunksjon inn mot yttervegg bør kontrolleres/utbedres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store åpninger mellom trinn i tretrappene, enkle trapper i terrenget har ikke montert rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene fungerer med avviket. Kan evt rettes ved utskifting/vedlikehold av trappene(eldre enkle trapper)



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis eldre overflater med oppussingsbehov. Skade på parkettgulv i stuen, dette er utbedret etter min befaring. (ikke sjekket av meg)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt oppussingsbehov for eldre overflater, i hovedsak i 1 etg. Oppussing bør påregnes. (Skade på parkettgulv, dette er utbedret etter min befaring, ikke sjekket av meg).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Mot loft er det trekonstruksjon.

! TG 2 Radon

Det er utført måling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m³. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling utført 2019. Evt kan måling utføres på nytt for å se om verdier er stabile.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør. Vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke på loftet, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr) Mangler plate på gulv.

Det er åpent rør inn i pipe i sokkeletasjen, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rør/hull i pipe på tekn rom i underetg må tettes/utbedres.

Sjekk feierrapport. Tilsyn og feiing utført 25.04.2022. Ikke registrert pålegg/mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i vaskerom. Antar at dette stammer fra før drenering ble byttet. (Se punkt for drenering)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen er byttet/utbedret. (se drenering) Overflate med saltutslag på murvegg er malt/utbedret etter befarings.



! TG 1 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Ikke registrert noe krypkjeller utover lite bodrom på bakside av boligen, samt lite bodrom under uteplass for leilighet. Ukjent om det finnes kryperom forøvrig under boligen. Ytterligere undersøkelse anbefales.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mangler.

I høyde med repos er det eldre vindu med 2 enkle glass. Ingen fallsikring inn mot vinduet. Risiko for skade ved fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres rekkverk og sikring i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedører/pocketdører går tregt, sprekk i ettdørblad (døren er fastkilt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt bytting av dør/dører ved oppussing.

VÅTROM

LOFT > BAD/DUSJROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer, er i daglig bruk. Elde og slitasje. Må påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side for dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er påforet lettlinkervegg mellom rommene.



UNDERETG > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETG > DUSJROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETG > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETG > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppusset av fagpersonell samt av ufaglært/egeninnsats. (se egenerklæring)

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke dokumentert utførelse/produkter. Risiko for svikt/feil utførelse.



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter. Risiko for svikt/feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter. Risiko for svikt/feil utførelse. Evt kan det monteres vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak.

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ikke dokumentert utførelse/produkter. Badet er oppusset av fagpersonell samt av ufaglært/egeninnsats. (se egenerklæring) Eldre soil sluk, risiko for svikt/feil utførelse.



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hybelkjøkken-seksjon med stålplate og oppvaskkum og 2 kokeplater, samt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETG > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.



UNDERETG > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



KJELLER/UNDERETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr samt vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER/UNDERETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETG > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Enkelt overskap/hyller og veggspil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre røropplegg med begrenset forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Røropplegg fungerer, men har begrenset gjenværende forventet levetid.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern samt av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløp i støpejern har nådd mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er i hovedsak montert veggventiler og noe mekanisk avtrekk, men mangler tilluft flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmesentral

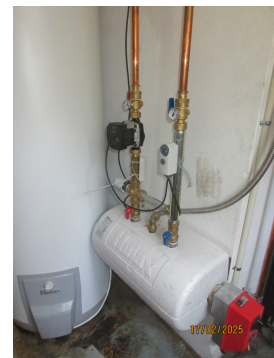
El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hoveddetg, samt panelovner i enkelte rom. Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere kontroll om det foreligger service dokumentasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport



Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje.
Konvektorovn i gang hovedetg.

Vurdering av avvik:

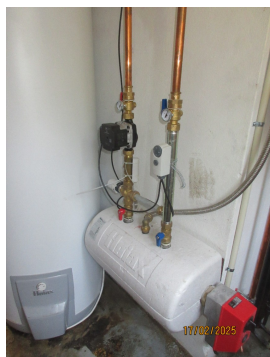
- Det er avvik:

Ukjent tilstand/ingen dokumentasjon/kontroll-rapport for røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service/ettersyn av fagpersonell.



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 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 var under ombygging på befaringen, ferdigstilles med dokumentasjon før salg.

El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.

El skap med 63A hovesikr og 5 kurser m automater i underetg-leilighet.

El skap med 3*32A hovesikr og 6 kurser m automater i underetg-hybel.

Ok el kontroll fra Infratek i 2014

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.

El opplegg fra byggeår og diverse utskiftninger/oppgraderinger. Under oppgradering på befaringen.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger kontrolldokumenter fra div el arbeider utført i 2020.

Foreløpig Samsvarserklæring foreligger, men er ikke signert. Alle arbeider er ikke utført enda.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

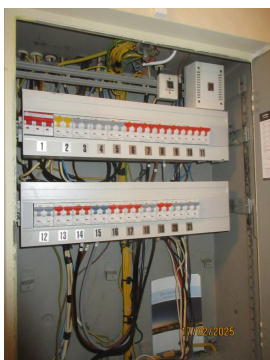
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales.

Foreløpig Samsvarserklæring foreligger, men er ikke datert/signert. Alle arbeider er ikke utført enda.



Branntekniske forhold

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.

Enkle røykvarslere, pulver/skum-apparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes. (sjekk evt dokumenter fra branntilsyn)
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes. (sjekk evt dokumenter fra branntilsyn)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antar fjell/sprengstein.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående fuktsikring fra byggeår har overskredet eller kort gjenværende forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjon.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, antar pvc og plast og er fra 1971/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken. Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Tanken er ikke i bruk. Kontroll/sanering anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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

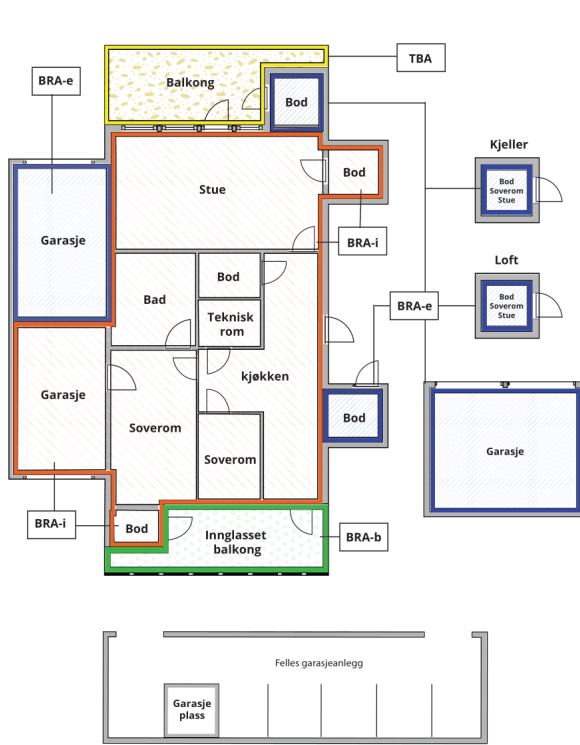
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Ny arealstandard

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)				
Loft	43			43		5	48
Etasje	164			164	62		164
Underetg	89			89			89
Kjeller/underetg	31	5		36			36
SUM	327	5			62	5	337
SUM BRA	332						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, Bad/dusjrom, Soverom, Omkleddingsrom/bod, Kott/loft		
Etasje	Gang, Garasje, Trapperom, Soverom, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Underetg	Spisestue/entre, TV-stue, Kjøkken, Toalettrom, Dusjrom, Soverom 1, Gang, Teknisk rom, Vaskerom, Soverom 2, Bod		
Kjeller/underetg	Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	Sportsbod	

Kommentar

AHL i loftsetasje er kun beregnet for innredde rom, ikke kott/loft.

Arealer er stedvis målt rom for rom, mindre avvik kan derfor forekomme (areal av vegger etc.)

Terrasser i hovedetg. er målt som Åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll/innhenting av tegninger. Forelagte plantegninger avviker noe mtp rominndeling og rombruk ihht dagens bruk. Boligen er registrert som enebolig. Loft er innredet og det er ikke søkt bruksendring. Etablert to separate boenheter i sokkeletasje. Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring for arealene, som tilleggsdel til hoved-del.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er svikt ihht branncelleinndeling mellom garasje og boligdel i hovedetg. Ukjent utførelse i etasjeskiller.
Eldre bygning hvor det var andre krav til brannsmitte i forhold til dagens krav. Avvik ihht TEK 17 kan påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div el-arbeider samt oppussing/tømrerarbeider

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvei fra loft foruten internt trapp ned i hoveddetsje.

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	295	32

Kommentar

Enebolig

I hovedetasjen er det integrert garasje på 19m2 (S-rom)
I loftsetasjen er det omkleddnings/garderobe-rom innenfor soverommet, rommet er beregnet som P-rom. Kottrom har ikke målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Terje Frost	Takstingeniør
17.2.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Ellen Laura Jensen Østhaug	Kunde
	Sigurd Haugen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	49	95		0	909.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bokfinkveien 15

Hjemmelshaver

Østhaug Ellen Laura Jensen, Haugen Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Gressvik. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i tre- og murkonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Gressvik handels-sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Gressvik/Onsøymarka i nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med utearealer samt gårdsplasser med biloppsilling. Uteplass med treplattung, godt skjermet med beplantning/hekk. Skrånende til bratt terreng i bakkant.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 570 600	2024	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				12 500
Kommentar Iflg info fra eier. Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2025	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2025	Rekvirent/eier foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler	20.03.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tilstandsrapport fra 19/10-2020	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Foreløpig Samsvarserklæring for EI-anlegg.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	
4	24.03.2025	Revidert 14/04-25 ihht søknad om godkjent bruksendring

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- 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/GH2256>

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