

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 112, bnr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.09.2024

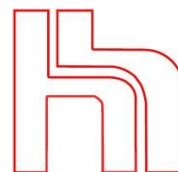
Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 10596-1420

Referansenummer: TC1116

Autorisert foretak: Henrik Hals

Vår ref:



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

## 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.

## Henrik Hals

### Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no

958 08 570



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er sannsynlig fundamentert på oppfylte steinmasser. Det er isolerte yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående trekledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltakløsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og svart betongstein. Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein på sløyfer, lekter og på undertak av plater. Taket er besiktiget fra takfot og via loft. Renner, nedløp og beslag av stål. Ytterveggene er av bindingsverk, isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det er montert stående trekledning. Kjeller er oppført i mur, utvendig pusset og dels forblendet med naturstein. Tresperrer W-takstoler i tre med saltakløsning. Isolert mot bruksareal. Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige på vaskerom. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med doble glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og vippeport i tre til garasjen. Treveranda med adkomst i fra stue. Treveranda med adkomst i fra stue og hage. Treveranda med adkomst i fra vaskerom og hage.. Treveranda med adkomst i fra soverom. Tretrapper med stålvanger fra verandaene til terreng.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, malt betong, Vegger med malt mur, malt trepanel, malte plater Himling med malt trepanel, trepanel, plater Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovnen er i fra 2013. Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innforet vegg i bod og tilfarergulv i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i veggkonstruksjonen ble målt til 19,7 og kondensnivå på gult nivå. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Boligen har tretrapp i etasjeskille. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom

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

Vinyl på gulv med plastsluk.

Malt trepanel på vegger.

Trepanel i himling.

Stålkum med togreps blandebatteri og vanntilførsel til vaskemaskin, opplegg for vaskevaskin og naturlig ventilering.

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8 Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

## Bad

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

Vinyl på gulv med to stk. plastsluk og varmekabel.

Vegger med våtromstspet.

Himling med trepanel.

Dusjnise med ettgrens blandebatteri og forheng, gulvmontert toalett, servant med togreps blandebatteri, servanmøbel, speil med lys over, sideskap, badekar med togreps blandebatteri og hånddusj og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

## Bad

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

Gulv med vinyl og plastsluk.

Vegger med malt strietapet

Himling med trepanel.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrens blandebatteri, speilskap med lys over, dusjkabinett, elektrisk styrt vifte med ingen tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 15 i bodrom.

Hulltaking er foretatt i soverom og bodrom.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter, ettgrens blandebatteri i kum benkebeslag, fliser over deler av laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, komfyr og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Rommet er ikke i bruk som kjølerom per dags dato.

Kjølerom har veggmontert aggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer på vaskerom i 1.etg.

Arbeider med samsvarserklæring som er utført etter nybygg:

Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjævning på underside av hovedvann.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sannsynligvis fundamentert på byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

Drenering i fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terreng rundt boligen med grus, heller og plenareal.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

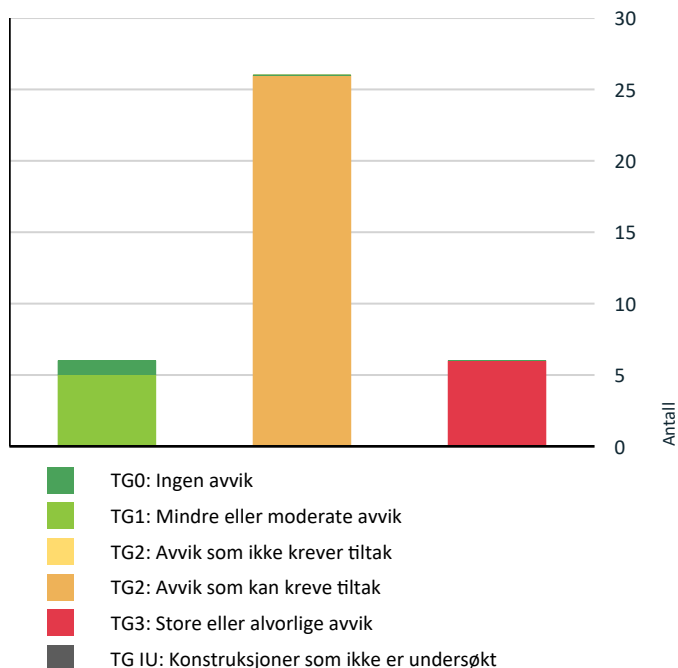
## Enebolig

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

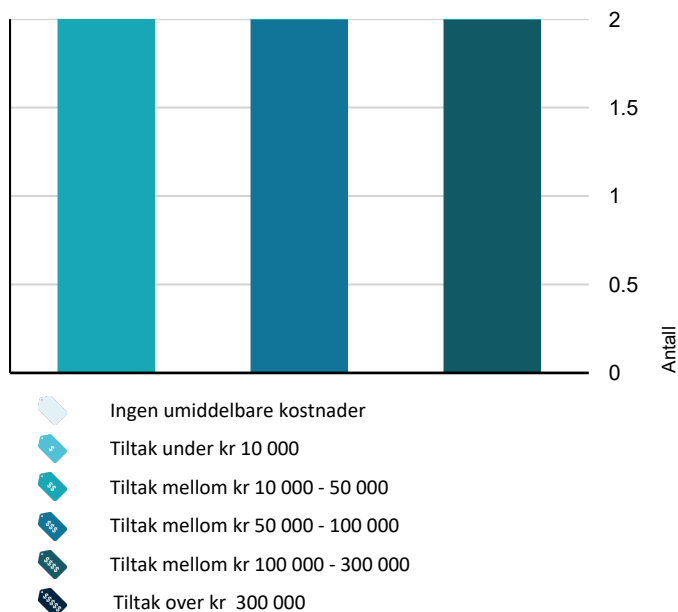
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer  
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala  
<7.8 ---.- Ingen Ingen Ingen  
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn  
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul  
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå 39 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått /nærmer seg slutten.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! 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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1986

### Kommentar

Opplyst ved befaring.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein på sløyfer, lekter og på undertak av plater. Taket er besiktiget fra takfot og via loft.

#### Vurdering av avvik:

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

Tektekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis avflassing av nedløp og beslag.

#### 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.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.

Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er av bindingsverk, isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er montert stående trekledning.

Kjeller er oppført i mur, utvendig pusset og dels forblendet med naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Områder med svertesopp på overflater av trevirke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkeformasjoner i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

Overflater vaskes og males.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tresperrer W-takstoler i tre med saltakløsning.

Isolert mot bruksareal.

Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter veps og mus.

Ingen aktivitet ble registrert av undertegnede på befaringsdagen, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede.

Et område under en luftekanal har mindre isolasjon, sannsynlig grunnet en tidligere lekkasje i en gjennomføring til en luftekanal.

Noen av områdene mot raft har begrenset ventilering grunnet isolasjon opp mot undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, isolasjon legges på plass for å unngå kondensproblemer.

Reduserte luftespalter bør åpnes opp for å unngå kondens, misfarging ol. i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med doble glass.

### Vurdering av avvik:

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

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eldre vinduer kan har et større varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er i fra byggetiden, og har slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og vippeport i tre til garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan har et større varmetap.

Låsemekanismen til verandadører er harde å betene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørbblad og karm.

Låsemekanismen bør utbedres.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på dører.

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

Treveranda med adkomst i fra stue.

Treveranda med adkomst i fra stue og hage.

Treveranda med adkomst i fra vaskerom og hage.

### Vurdering av avvik:

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

Avflassing av maling på rekkverk.

Veranda fra stue har erstattet planlagt trapp, arbeidene er ikke byggemeldt Fredrikstad kommune.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker.

Rekkverk bør vedlikeholdes for å unngå skader i trevirke.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Treveranda med adkomst i fra soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandaen har skjevheter.

Veranda har erstattet planlagt trapp, arbeidene er ikke byggemeldt Fredrikstad kommune.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjevheter i veranda/fundamenter utbedres, fare for ytterligere skjevheter om utbedringer ikke utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper med stålvanger fra verandaene til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløpe i trappeløp på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløpe rekkverk øker faren for fallskader.

## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv med fliser, malt betong,

Vegger med malt mur, malt trepanel, malte plater

Himling med malt trepanel, trepanel, plater

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er boom og løse fuger i flere av flisene i hall.

Sår og merker på gulv og vegger i bod/sluse. Saltutslag og avskallinger i mur og på betonggulv.

Glippe mellom trepanel himling i 1.etg ved trapp, tørkesprekker.

Ellers bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering.

Fliser med bom bør utbedres, nærmere kontroll av eksakt antall bom utføres.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 9 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken.

Målt 18 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller og en i 1.etg.

Vedovnen i 1.etg. er i fra 2013.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i innforet vegg i bod og tilfarergulv i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i veggkonstruksjonen ble målt til 19,7 og kondensnivå på gult nivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i kjelleren underetasjen. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp i etasjeskille.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av åpningene i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør utbedres.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

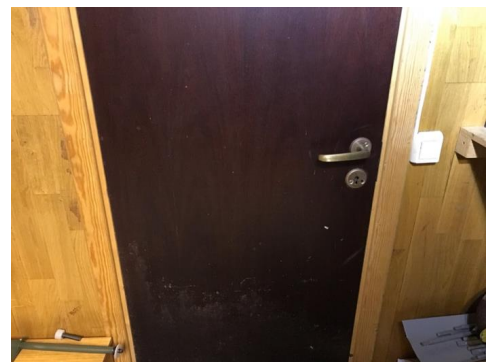
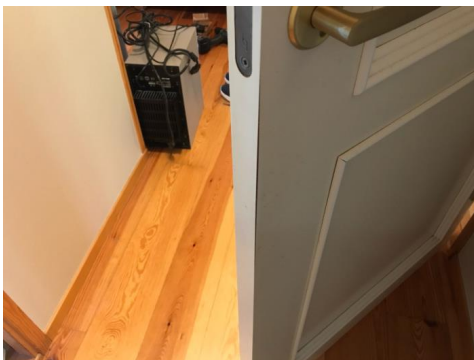
Misfarging av dører til bodrom i kjeller og slitasje og merker på andre dører i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Spor etter sølvkre og munkelus ol. i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper.

## VÅTROM

KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Gulv med vinyl og plastsluk.  
Vegger med malt strietapet  
Himling med trepanel.  
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med lys over, dusjkabinett, elektrisk styrt vifte med ingen tilluft.

## Vurdering av avvik:

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

Misfarging og løs tapet i våtsone, samt misfarging av vinyl på gulv.

Vifte og vindu er montert i våtsone.

Lokale bobler under tapet.

Våtrommet er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 i bodrom. Hulltaking er foretatt i soverom og bodrom.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

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

Vinyl på gulv med to stk. plastsluk og varmekabel.

Vegger med våtromstspet.

Himling med trepanel.

Dusjnise med ettgreps blandebatteri og forheng, gulvmontert toalett, servant med togreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over, sideskap, badekar med togreps blandebatteri og håndduj og naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

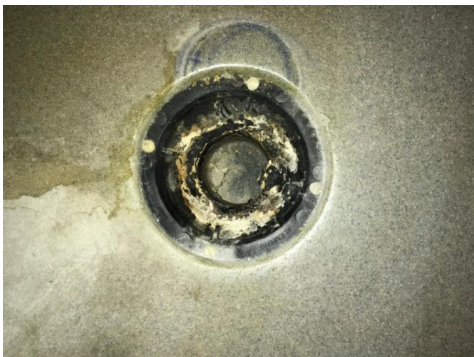
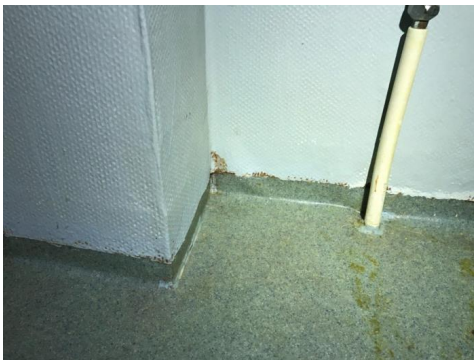
Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Badet er av eldre dato og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

Vinyl på gulv med plastsluk.

Malt trepanel på vegger.

Trepanel i himling.

Stålkum med togreps blandebatteri og vanntilførsel til vaskemaskin, opplegg for vaskevaskin og naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende elektrisk styrt ventilering og ingen tilluft under terskel.

Sår i vinyl og glippe mellom vinyl og rørgjennomføring gir økt risiko for skade i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/vannbelastning over tid.

Våtrommet er i ukentlig daglig bruk men er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, det anbefales å montere et vannlekkasjesystem frem til en eventuell modernisering.

Bruk av lannlekkasjesystem minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Manglende utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8 Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringsdagen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i kum, benkebeslag, fliser over deler av laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, komfyr og kjøleskap med fryser.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skade på benkeplate ved kum, svelleskade i kabinett under kum og bruksslitasje på enkelte fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgadering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.

Det er ikke registrert behov for tiltak på hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er ikke i bruk som kjølerom per dags dato.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Stedvis påbegynt misfarging av trepanel.

Ingen synlig luftespalte for utluftning av eventuell kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

## KJELLER > KJØLEROM

### ! TG 3 Teknisk anlegg

Kjølerom har veggmontert aggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist/oplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

#### Konsekvens/tiltak

- Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

*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.*

Det er montert sikringskap med automatsikringer på vaskerom i 1.etg. Arbeider med samsvarserklæring som er utført etter nybygg: Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjævning på underside av hovedvann.

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.  
**1985**
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 Samsvarserklæring er fremlagt på følgende arbeider: Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjævning på underside av hovedvann.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
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?  
**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Det var registrert noen løse ledninger på befaringsdagen, Dette skal ha blitt utbedret og en kontroll av anlegget er utført av en elinstallatør.

Det er utført en kontroll etter befaring:

Elkontrollen, Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon.

En nyregistrering av kursfortegnelse er utført etter befaring.

# Tilstandsrapport

## TG 0 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.*

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

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?  
**Nei Nytt brannslukningsapparat blir montert etter befarings iflg. kontaktperson, det gamle brannslukningsapparatet er fra 2012 .**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Sannsynligvis fundamentert på byggegrunn av sprengsteinsfylling. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

## TG 2 Drenering

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

Drenering i fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- 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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid. Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

En mindre del av muren ved gruset område bør sikres mot fall.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med grus, heller og plenareal.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinnspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinnspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

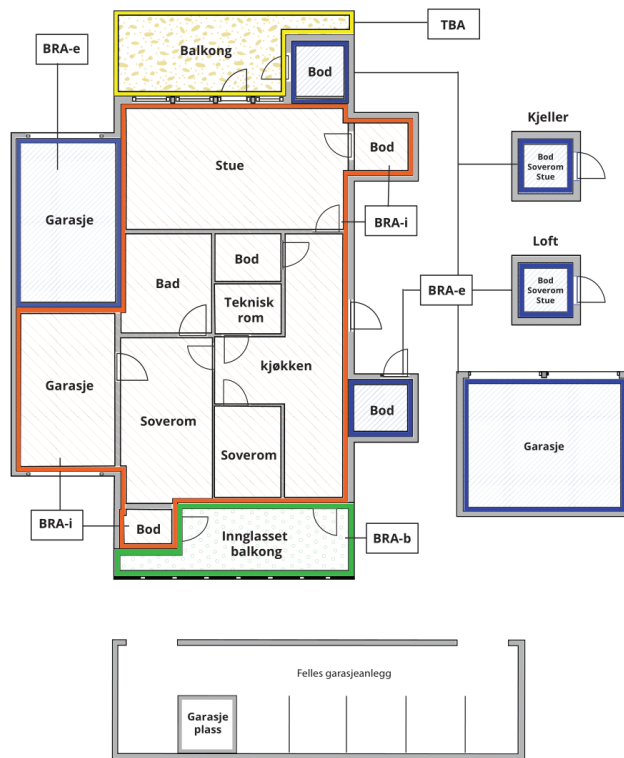
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	120			120	50
Kjeller	117			117	
<b>SUM</b>	<b>237</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>237</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue m/trapp og utgang til to verandaer, Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2 med utgang til veranda		
Kjeller	Hall m/trapp , Bod/sluse, Garasje , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjølerom , Bod 5, Bad , Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke montert B-15 dører ut i fra garasje, avvik fra midlertidig brukstillatelse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	164	73

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Henrik Hals	Takstingeniør
	Lars Erik Sørensen	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	330		0	1026.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

#### Adresse

Levvelveien 34

#### Hjemmelshaver

Sørensen Inger Lises bo.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde i Engelsviken i Fredrikstad kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Engelsviken har en flott skjærgård og er kjent for sitt fiskemottak, samt Restauranten Engelsviken Brygge. Det er gangavstand til fine turområder, kyststi og flere bademuligheter.

I området er det lekeplass og Lervik Idrettsforening på Manstad tilbyr både fotball, håndball og barneidrett. Her ligger også Gaustadhallen svømmehall med 25 meter basseng, badstue og kiosk.

Onsøy ridesenter har ridehus, stor ridebane og fantastiske turmuligheter. I nærområdet ligger også Onsøy Golfklubb, hvor det blir kjørt opp skiløyper om vinteren.

### Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei, det forutsettes at det er veirett over eiendom 3107-112/367 og Gnr: 112 Bnr: 153. med flere.  
1984/12679-1/86 BESTEMMELSE OM VEG  
12.12.1984 RETTIGHETSHAVER: KNR:3107 GNR:112 BNR:152.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

### Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.  
110 - Boliger

### Om tomten

Tomten er dels skrående, opparbeidet med gruset adkomst, plenareal, beplantning og del med naturtomt og fjell i dagen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er boplikt på denne eiendommen.

1984/11288-2/86 FORKJØPSRETT 07.11.1984 RETTIGHETSHAVER: PEDERSEN SOLVEIG OG HANS PRIORITET ETTER EVENTUELLE OPPTATTE LÅN

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1997	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.1984		Gjennomgått	3	Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen	13.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport	19.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.02.1986		Gjennomgått	1	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 symptom 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TC1116>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon