

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 1426, fnr. 1177

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1655

Referansenummer: FU1253

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget på fjell med støpt/blokker i grunnmuren. Yttervegger i trolig bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongstein. Vinduer i pvc med isolerglass. Takrenner i plastbelagt stål. Utvendige støpte trapper i terrenget og til hovedinngangen. Det er stor veranda i tre ut fra uetg og veranda i tre ut fra 1 etg.

Oppgraderinger som er opplyst fra forrige eier :

- Nytt Huseby kjøkken i 1 etg med Silestone benkeplater og hvitevarer i 2020.
- Nytt Huseby kjøkken i 2 etg i 2021.
- Ny parkett i stue, kjøkken og gang + 1 soverom i 1 etg i 2020 og ny parkett i 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i 1 etg i 2020.
- Nytt teppe på 2 soverom i 1 etg i 2020.
- Nye gulv i stue og kjøkken i 2 etg + nye plater i tak i deler av 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i uetg i 2022.
- 2 nye pipe-beslag i 2021.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongstein.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Takets konstruksjon er av typen saltak med sprerrer i tre.
Malte vinduer i pvc med 2 lags glass.
Hvite ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.
Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg på ca 16 kvm. Stor veranda i tre ut fra uetg/kjeller.
Utvendige trapper i betong og støpte heller. Utvendig støpt flislagt trapp til inngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett, laminat teppe, fliser, teppe. Vegger er tapetsert eller panelt. Himlinger er av malte plater og panel.
Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.
Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.
Boligen har en 2 stk eldre teglsteinspiper. Det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipebeslag i 2021.
Det er foretatt hulltaking i innforede vegger og det ble registrert ca 22 % fukt i konstruksjon som er over anbefalt.
Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er jordgrunn i krypkjeller.
Innvendig malt trapp i tre opp til 2 etg.
Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg :

Iflg tidligere takstrapport er badet fra 2018 og utført som egeninnsats.
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.
Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.
Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig.
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.
Hulltaking er foretatt fra garderobereskap i gangen mot dusjen, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg :

Badet er trolig fra 2018 det er ingen dokumentasjon og arbeidene er utført som egeninnsats.
Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel.
Gulvet er flislagt og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk.
Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran.
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjnisje, opplegg til vaskemaskin.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusj, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Bad Uetg :

Badet er fra 2016 iflg tidligere salgsoppgave.
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.
Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.
Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.
Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.
Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vaskerom i uetg :

Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammelt jernsluk. El-vifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 13 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

1 etg : Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

2 etg : Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Blandebatteriet er løst.

Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp.

Utg : Hvit glossy innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er opplegg til vaskemaskin i kjeller ved beredere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplaget er av rør i rør og noe i kobber.

Avløpsrør er av pvc og soil.

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Det er lagt opp til opplegg til vaskemaskin i gangen i 1 etg. Det er ikke vanntett gulv eller sluk.

2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg.

Det er montert brannstige på veggen fra 2 etg utvendig.

Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap)

Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler i alle boliger. Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig bygget på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er trolig fra byggeår men nyere grunnmursplast er registrert noen steder. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater.

Tomten ligger i hellende terreng med noen flattere partier.

Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Tomten er hellende og boligen ligger på fjell. Det er hellende terreng fra oversiden og mot boligen hvor overvann renner mot boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsning er endret siden byggeår. Det er ikke undersøkt om endring av planløsningen vil medføre søknadsplikt.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

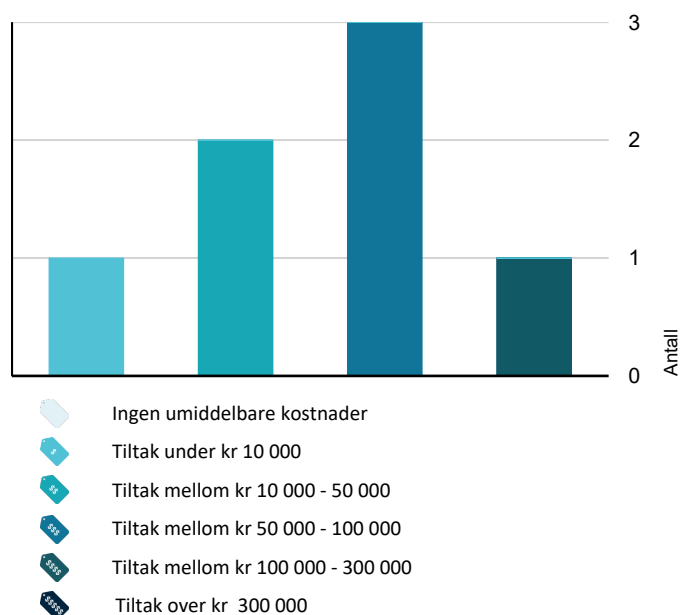
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Konstruksjoner over terreng er be

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Uetg/kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Kryp kjeller [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Boligen innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold

Boligen er relativt bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har normal slitasje. Taktekke er eldre og begynner nå bli gammelt da det har passert over 50 % av sin levetid. Det var noe isdekke på taket på befaringsdagen, taket er derfor bare kontrollert fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Det må monteres sikker adkomst for feier opp til pipen på yttertaket. Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minke vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen har lite ventilasjon i underkant. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normalt med tanke på alder. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Arbeider vedr yttervegger/kledning er utført av tidligere eier som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Utførte arbeider som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon når det gjelder ventilasjon bak kledning samt tetthet.



Viser utettheter vedr beslag/vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sprerrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe sig/heng i takkonstruksjonen. Det er noen fuktskjolder + sopp i undertaket noen steder. Stedvis lite ventilasjon. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake ytterligere sopp og råteskader. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampspærre fra dette byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Tg 2 er satt pga alder på konstruksjon og gamle fuktskjolder/svertesopp/sopp. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampspærre, dette for å hindre at damp/varm luft trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape ytterligere mugg/svertesopp og kondens.



Viser loft med noe sopp på undertaket



Viser sopp på undertaket



Viser deler av loft.



Viser rottefeller i kott i 2 etg

Vinduer

Malte vinduer i pvc med 2 lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Takvindu på bad er noe utett + vedlikeholdsbehov + defekt håndtak. Det er noe ufagmessig tetting rundt vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Takvindu på bad i 2 etg må kontrolleres og trolig justeres samt skiftes håndtak. Belistninger og beslag/vannbrett rundt vinduer ellers bør kontrolleres av fagmann.



Viser takvindu på bad i 2 etg.

Dører

Hvite ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdører må justeres da de subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdører må justeres slik at de ikke subber, de vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg på ca 16 kvm. Stor veranda i tre ut fra uetg.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Veranda/terrasse i 1 etg ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Veranda/terrasser er ikke byggesøkt slik de er i dag. Rekkverk på veranda er noe løst. Det er fuktskader i gesimser rundt veranda i 1 etg, dette må årsak-klareres og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Kjøper må være klar over at deler av veranda/terrasser ikke er søkt om og godkjent i kommunen, noe av veranda ligger utenfor tomtegrensen. Fuktskader i gesimser rundt veranda må utbedres og konstruksjonen må kontrolleres pga mulig feil oppbygning/fuktsikring/lufting.



Viser veranda i 1 etg med vedlikeholdsbehov.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og støpte heller. Utvendig støpt flislagt trapp til inngangen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Deler av utvendige trapper har sprekker/setninger/avskallinger. Det er noen bom og sprekke i fliser på inngangstrappen. Stenlegging mellom trapper har betydelige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Deler av trapper har tiltaksbehov. Det bør monteres rekkverk.



Viser utvendige trapper



Viser brudd i trinn.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med parkett, laminat teppe, fliser, teppe. Vegger er tapetsert eller panelt. Himlinger er av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt + noe sopp på innsiden av 2 yttervegger på soverom mot nord i 1 etg, trolig kondens gjennom veggen. Himlinger i 2 etg er noe utett opp mot loft. Overflater har normal slitasje ellers. Det mangler noen smålister her og der. Det er registrert noen ufagmessigheter på utførelsen av gulvlegging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt/sopp på soverom i 1 etg må kontrolleres nærmere og tiltak må iverksettes. Utettheter opp mot loft fra 2 etg bør kontrolleres nærmere. Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga alder/slitasje/ufagmessigheter.

Tilstandsrapport



Viser fukt i ytterveggen.



Viser muggsopp på veggplater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : 1 etg : stue 25 mm, kjøkken 15 mm, gang 20 mm, soverom 15 mm, soverom 20 mm. 2 etg : gang 10 mm, kjøkken 20 mm på 2 meter bredde, stue 20 mm, 2 stk soverom 15 mm. Kjeller/uetg : stue 25 mm, kjøkken 15 mm, soverom 18 mm, soverom 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en 2 stk eldre teglsteinspiper. Det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipebeslag i 2021.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Deler av pipen er tildekket i etasjer. Det må ikke monteres ildsted før det er utført godkjent kontroll av feiervesenet og utført tiltak på piper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen MÅ kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i innforede vegger og det ble registrert ca 22 % fukt i konstruksjon som er over anbefalt.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt/skader i vegg og gulv inne i garderobeskap på soverom i uetg. Det er brukt isopor i innforede vegger mot grunnmur, dette strider mot brannforskriftene. Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapillært oppsug fra grunn. Det er registrert fukt i innforede yttervegger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

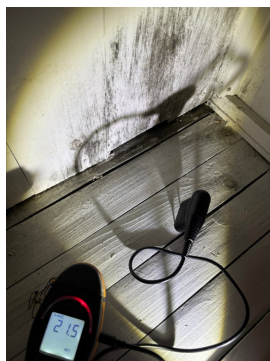
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktskader i gulv/vegg inne i gardeobeskap må utbedres. Isopor er ikke tillatt å bruke som isolasjon hvis den ikke er pusset/murt inn. Dette strider mot brannforskriftene og må fjernes/erstattes. Innforede vegger er en risikokonstruksjon der det er påvist forhøyede verdier i konstruksjonen. Innføringer må følges med på og fuktmåles regelmessig for å sjekke om verdiene endrer seg. Forhøyede verdier kan medføre sopp og råteskader i innforede vegger/konstruksjoner. Rom under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. Stipulert kostnad kan overstiges dersom det viser seg at skaden er større enn anntatt.

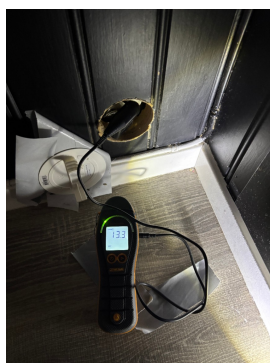
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser fuktmåling.



Viser fukt i gulv/vegg.



Viser hulltaking.



Viser hulltaking.

Kryp Kjeller

Krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er jordgrunn + fjell i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det kan se ut til at det er noe råteskade i stubbloft/bjelkelag innerst i den trange delen rett inn fra luken til krypkjeller, ytterligere undersøkelser anbefales. Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Krypkjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Krypkjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Det ble registrert en død rotte i kjellerom nylig. Tidligere eier opplyste at det tidligere har vært noe rotteplager i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Ventilasjon må økes og det må kontrolleres bedre ang rotter/tilgang. Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon. Den innerste laveste delen av krypkjeller er ikke kontrollert nærme pga trang adkomst. Her kan det være skader fra tidligere.

Tilstandsrapport



Viser deler av krypkjeller



Viser deler av krypkjeller



Viser deler av krypkjeller

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt trapp i tre opp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årtidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres. Normal slitasje ellers.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Iflg tidligere takstrapport er badet fra 2018 og utført som egeninnsats.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis på vegg ved dusjveggen. Det er registrert noe fukt/mugg i hjørne på tak/list. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er registrert muggvekst på innsiden av badevindu pga for høy luftfuktighet. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon og egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Tiltak:

Det må utføres tiltak på sprekk i flis i våtsonen + tiltak mot sopp/mugg i taket. Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Det anbefales å sette inn dusjkabinett. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

Tilstandsrapport



Viser noe muggsopp i taket



Viser sprekk/skader i veggfliser.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert for lite fall i dusjonen ved sluk. Noe avskalling av fliser på gulvet. Det er registrert noen sprekker i silicon mellom gulv og vegger. Det er en høy kant mellom dusj og baderommet ellers, dette kan føre til at lekkasjevann fra rommet ikke vil kunne renne til sluk. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført riktig. Noe vann blir liggende igjen rundt sluk etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Det må lages en spalte i høy kant mellom dusj og baderommet slik at vann kan renne mot sluk. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Ved oppgradering av badet må det etableres bedre fall rundt sluk. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser noen glipper/sprekker i silicon.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er noe synlig smøremembran i sluket men ingen synlig mansjett. Rørgjennomføring i gulv bak toalett er ikke fagmessig utført. Ufagmessig siliconering.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser sluk.

Tilstandsrapport



Viser rørgjennomføring i gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje i dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt ut fra alder/slitasje samt lekkasje i dusjhode.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet. Konsekvens er at det blir mer mugg/sopp på baderommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap i gangen mot dusjen, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggene eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er trolig fra 2018 det er ingen dokumentasjon og arbeidene er utført som egeninnsats.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er trolig fra rundt 2018 og utført som egeninnsats.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er antatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flere bom i flis. Flislegging inne i dusjen har en dårlig løsning med innkassing av rør. Panel/maling i tak over dusjen sprekker opp pga fukt/damp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innkassing av rør i dusjsonen er basert på risiko da vann treffer vannrette overflater over gulv og vann kan trekke seg inn i konstruksjonen. Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Hele badet er en risikokonstruksjon pga ikke fagmessig utførelse samt løsninger i dusjen. Det kan ikke utelukkes at badet må bygges om innen rimelig tid. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislag og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registret bom i flere flis. Badegulvet utenfor dusjen har ikke mulighet til å lede vann fra ev lekkasjer mot sluk da det er en forhøyet kant inn mot dusj og sluk + lite fall. Arbeidene er utført som egeninnsats og er å anse som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett for å hindre vannpress på overflater gulv/vegg. Det kan ikke utelukkes at badet må bygges om innen kort tid. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt byggeår på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om det er membran utenfor dusjsonen. Det er ikke sluk utenfor dusjen noe som vil føre til lekkasjer til tilstøtende rom ved lekkasje utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjnisje, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Innredning og utstyr har slitasje. Det er sår i toalett. Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå men det kan ikke utelukkes at innredning/utstyr må skiftes innen rimelig tid. Tg 2 er satt ut fra lder/slitasje.



Viser bad.



Viser bad.

Tilstandsrapport



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt alder på vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Avtrekksvifte er defekt.

El-vifte har bare utløp inn på kott. Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

El-vifte som bare går til kott må føres ut i det fri for å hindre at fuktig luft blir inne i kott, dette kan føre til fuktskader på sikt. Viften er defekt og må skiftes.

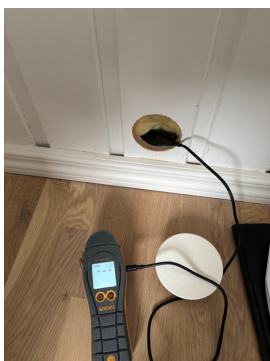
Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusj, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger



Viser hulltaking.

UETG/KJELLER > BAD

Generell

Badet er fra 2016 iflg tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UETG/KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Våtrom som er utført som egeninnsats uten dokumentasjon er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

UETG/KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe bom i flis. Arbeidene er utført utført som egeninnsats av tidligere eier. Ufagmessig flisarbeider + silicon-påføring. Det er for lite fall i dusjonen iflg dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet. Ved ombygging av badet må det etableres riktig fall til sluk.

UETG/KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Det er ingen synlig slukmansjett under klemring i sluket. Dette kan medføre til at det kan trekke fukt ut i konstruksjonen, det bør kontrolleres i konstruksjonen under sluk for å se etter fuktskjolder med jevne mellomrom. Sluk uten slukmansjett er å anse som en risikokonstruksjon. Det er ikke kjent hvilken type membran eller hvordan membran er påført konstruksjonen. Arbeidene er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke forelagt dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser sluk.

UETG/KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørnen med glassdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Viser bad.



Viser bad.

UETG/KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

UETG/KJELLER > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Viser fuktmåling.

UETG/KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammel jernsluk. El-vifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er eldre enn fra 1997 og får da Tg 3. Flere sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

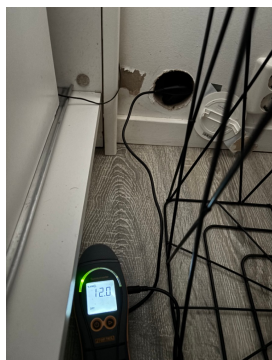
Våtrommet er gammelt og trolig utett ved lekkasjer. Sprekker i flere flis. Det er trolig ingen membran bak fliser. Det må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UETG/KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 13 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Platetoppen er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Tg 2 er satt pga knust plate-topp.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser rør og el-opplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøl og frys. Blandebatteriet er løst.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har normal slitasje, blandebatteriet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteriet må festes bedre slik at det ikke oppstår lekkasjer.



Viser kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften bør tilkobles rør som går direkte ut av boligen og ikke via pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga tilkobling til pipeløpet.

UETG/KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit glossy innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin.

UETG/KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rørøpplaget er av rør i rør og noe i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannrør på kott er ikke isolert. Kolbe i rør i rør skap er ikke forsvarlig fagmessig festet. Det er manglende tetting av rør i rør mot koblinger i kjøkken/bad i flere leiligheter. Deler av opplegget er trolig utført som egeninnsats av tidligere eiere.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- 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.
- Tiltak:

Uisolerte rør på kott bør isoleres. Kolbe i rør i rør skap må festes. Rørøpplaget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Egen kontroll av autorisert rørleggerfirma anbefales. Tg 2 er satt pga alder/utførelse.

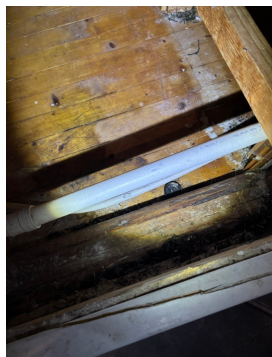


Viser rørskap.



Viser kobberrør og skjolder i tak i kjeller

Tilstandsrapport



Viser uisolerte vannledninger på kott i 2 etg

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc og soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Rørøppegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Tg 2 er satt ut fra alder/slitasje.



Viser pvc rør som er tilkoblet gammel soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon. Det anbefales å bruke avfukter til god nok ventilasjonsløsning er på plass slik at ikke luftfuktigheten blir for høy. Eier i uestg bruker avfukter daglig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er lagt opp til opplegg til vaskemaskin i gangen i 1 etg. Det er ikke vanntett gulv eller sluk.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Basert på alder så begynner den ene berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning. Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Iflg dagens forskrifter skal bereder være direkte tilkoblet inn i bryter og ikke via stikkontakt. Beredere fungerer bra i dag opplyser eier. Ingen tiltak er nødvendig foreløpig.



Viser beredere.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert brannstige på veggen fra 2 etg utvendig.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap) Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler.

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.
2021 I forbindelse med oppgraderinger av boligen fra tidligere eier. (deler av anlegget)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er tydelig at det har vært utført el-opplegg av ufaglærte/egeninnsats av tidligere eiere.

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 er mottatt samsvarserklæring fra Storm Elektro a.s. på noen mindre arbeider/rettelser, men ikke fra hele anlegget.

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 Ingen rapporter er forelagt takstmann fra offentlig myndighet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

Ukjent

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

Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette er utført som egeninnsats og ikke fagmessig utført. Ufagmessige koblinger kan i verste fall føre til brann. Noen kurser slår seg ut pga liten kapasitet på felles strømmåler i 1 og 2 etg.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på HELE anlegget og en helhetlig vurdering. Kostandsestimatet er bare for en fullstendig kontroll av anlegget uten kostnad for ev arbeider/rettelser. Det anbefales å hente inn pristilbud på rettelsel etter utført kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser skjøting på loft.

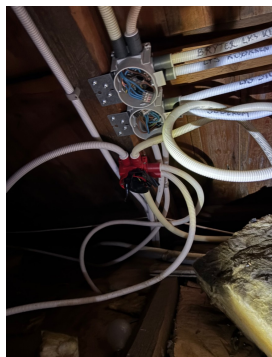


Viser for tynn kabel til kontakt.



Viser manglende deksel.

Tilstandsrapport



Viser deler av el-opplegget på loft.

! TG 1 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 forenklede 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.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler i alle boliger. Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig bygget på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Vurdering av avvik:

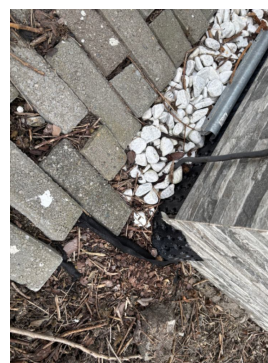
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er noe synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller. Jordmasser som ligger inn mot grunnmur bør erstattes med pukk eller løsleca.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- 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.

Det er en fjell-tomt. Det er vanskelig med fullgod drenering rundt grunnmur rett på fjell. Det må sørges for at krypkjeller har god ventilasjon og det bør legges plast på fjellet for å hindre fukt/damp i og trekke opp i konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om. Dreneringen begynner å bli gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur.



Bildet viser noe drensplast mot grunnmuren på oversiden.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmuren har noen mindre sprekker. Noe fuktgjennomslag på innsiden av grunnmuren + i gulv. Flislegging inn mot vinduer utvendig sprekker opp og slipper fukt igjennom og inn i grunnmuren. Kjeller har dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

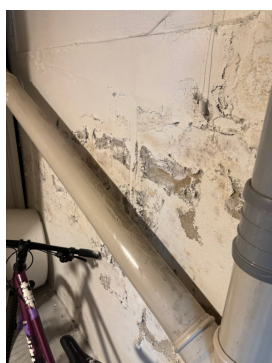
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid. Det må etableres vanntette beslag under vinduer slik at det ikke trekker vann i grunnmuren som igjen vil føre til at fliser løsner. Ventilasjon må økes.



Viser flislegging inn mot vinduer.



Viser salt/fuktutslag på innsiden av grunnmur i kjellerboder.

TG 3 Terrengforhold

Tomten ligger i hellende terreng med noen flatere partier.

Vurdering av avvik:

- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terrenget heller riktig i område ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra grunnmur for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren. Dette er vanskelig i dette tilfellet da fjellet stiger på oversiden. Det kan med fordel forsøke å lede bort overvann som renner mot boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser terrenget på inngangssiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent, trolig eldre rør. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

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.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin 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.

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er hellende og boligen ligger på fjell. Det er hellende terreng fra oversiden og mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1970

Kommentar

Antatt

Standard

Meget enkel bod.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt gammelt uthus med yttervegger i bindingsverk og stående kledning. Pult-tak med stål-plater. Innlagt strøm. Bygget er meget enkelt og skjevheter og noe råte. Bygget har Tg 2.

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



Viser uthus.

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

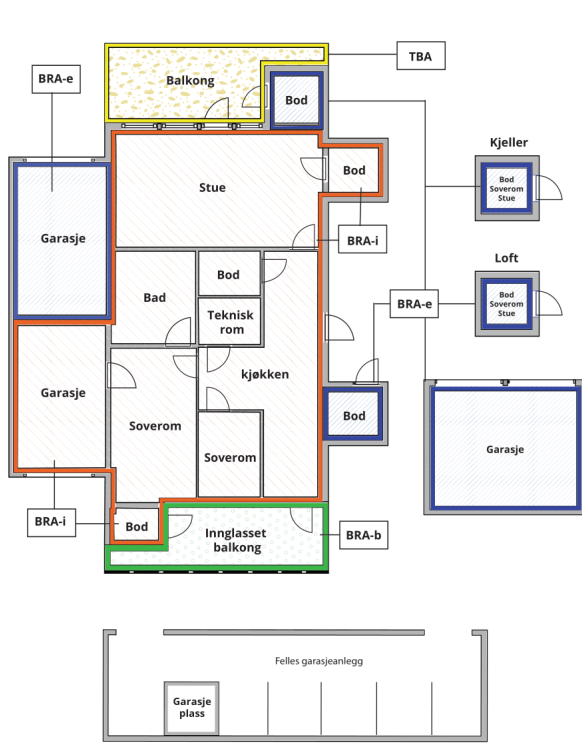
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	90			90	16
2 Etasje	64			64	
Uetg/kjeller	72	20		92	
SUM	226	20			16
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vindfang til 2 etg		
2 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Uetg/kjeller	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Bod, Bod 2, Vaskekjeller	

Kommentar

I kjeller/uetg har 1 soverom takhøyde på litt under 2 m. Det er valgt å ta med arealet i beregningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsning er endret siden byggeår. Det er ikke undersøkt om endring av planløsningen vil medføre søknadsplikt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført diverse oppgraderinger, se rapporten under bygningsdeler/oppsummering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

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	225	20
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Tone Jeanette Karstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1426	1177	0	444 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Ilaveien 52

Hjemmelshaver

Sara Ayari og Tone Jeanette Karstensen

Kommentar

BEREGNET AREAL (Ambita) Tomtearealet er ikke kontrollert/oppmålt av takstmann. Konferer megler for festeopplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til i Ilaveien i Fredrikstad. Det er gangavstand til barneskole og barnehage. Ca 10 min å gå til Fredrikstad sentrum samt til flotte turområder i Fredrikstadmarka og Bratliparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i uregulert område.

Om tomten

Tomten er hellende med relativt flatt parti på deler av oversiden/inngangsidene. Noe gressplen, busker og trær. Synlig fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Deler av veranda står på annen manns grunn. Veranda er ikke byggesøkt. Eiendommen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og ikke 3 enheter slik det er i dag. Det er utført en del ufagmessige arbeider av tidligere eiere på boligen inne og ute, se rapporten under bygningfsdeler for info. Det er spor etter rotter i kott i 2 etg + i krypkjeller og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
EIKA		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere	04.03.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.03.2025	Egenerklæringen har noen avvik i forhold til mine observasjoner. Se rapporten under bygningsdeler for ytterligere info.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

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/FU1253>

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