





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 696, bnr. 2, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 24.03.2025

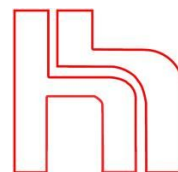
Oppdragsnr.: 10596-1454

Referansenummer: OQ8454

Autorisert foretak: Henrik Hals

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Hals

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- 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
- løsløse 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 til fjell og stengrunn på stedlige masse. Det er yttervegger med bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående kledning. Vinduene er med isolerglass i malte trerammer.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning. Yttertaket er tekket med undertak, sannsynlig sløyfer, lekter og takstein, takplater av stål over en bod med utvendig adkomst. Takrenner, - nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein over hoveddel og stålplater over bod med utvendig adkomst 2.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vindski, forkantbord og toppbord av tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, fasade mot vannet er malt etter befaring iflg. eier.

Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst.

Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type(uisolert i bod med utvendig adkomst).

Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue.

Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre.

Treteranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende

treteranda med adkomst i fra hage.

Det opplyses at terrassegulv er vasket, rekkverk og toppbord på begge terrassene er vasket og malt.

Tretrapp fra veranda til terreng.

Tretrapper i terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod.

Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst.

Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst.

Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024.

Etsjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte dører, hvor neon er skyvedører. Det ble opplyst på befaringen at skyvedører skulle males etter befaring.

Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring.

Det opplyses at rett etter befaring ble det satt inn elektroniske musefeller og er ikke noe spor etter mus etter det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med utgang

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel.

Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilering.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gliser på gulv med varmekabler og to plastsluk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalteventil.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn på stedlige masser.

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.

Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering.

Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker.

Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen.

Wallax minirensanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier.

Borre vann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst.

De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp.

Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier.

Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom og bør byggemeldes som vaskerom.

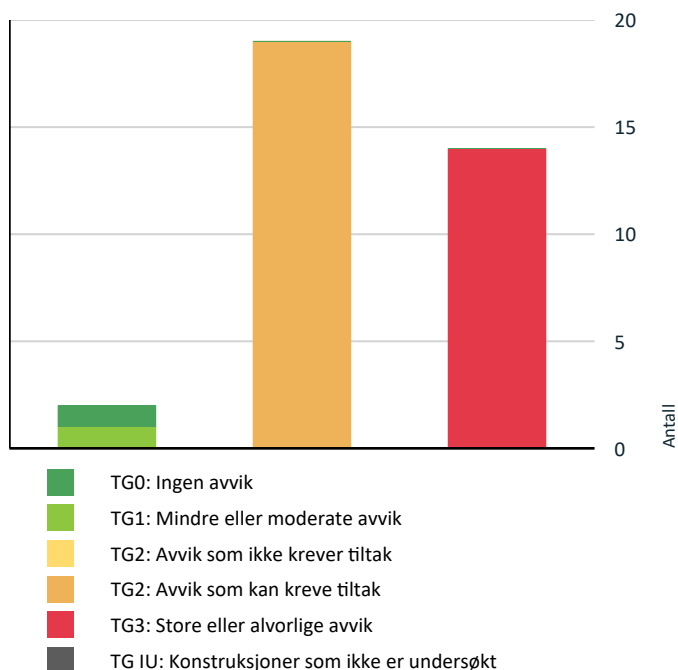
Garderobe er tatt i bruk som del av soverom 1 i tilbygg fra 1991.

Bod med utvendig adkomst 2 er ikke byggemeldt.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

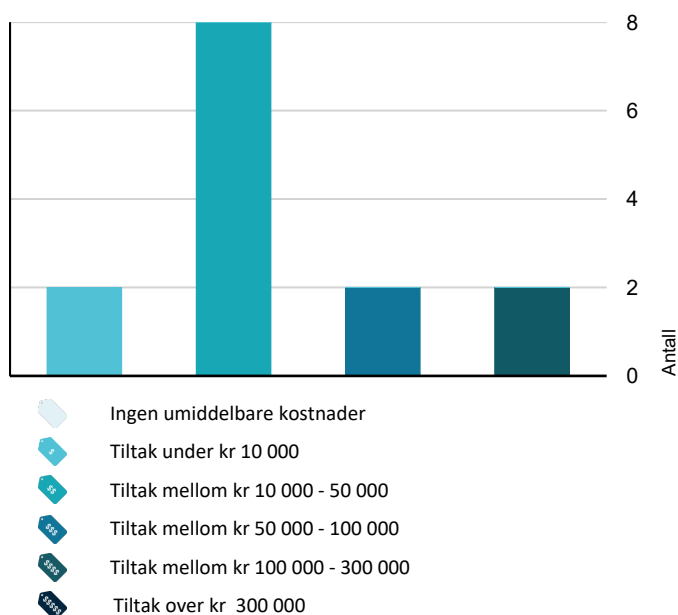
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rapporten er ferdigstilt etter påvente av samsvarserklæring på elarbeider (denne ble ikke gitt), kontroll av kommunal informasjon og egenerklæring. Det ble ikke utført en ny befaring og vurderingene er ut i fra befaringens dato.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. 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.

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 opprinnelig 62 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.

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.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Utvendig trapp i terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Årstall er ca.

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal , eldre standard.

Vedlikehold
Stedvis behov for vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg	Gang og vaskerom
1982	Tilbygg	Bod med utvendig adkomst
1994	Tilbygg	To soverom og bad, bad ble ferdigstilt i 1997

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein over hoveddel og stålblater over bod med utvendig adkomst 2.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.

Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle fuktskader i underliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.
Vindski, forkantbord og toppbord av tre.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Stigetrinn må monteres for at feier skal ha adkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, fasade mot vannet er malt etter befarings iflg. eier. Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musebånd/lusing må etableres, gnagere kan føre til skade i boligen.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom vannbrett/terreng og bordkledning, denne avstanden gir en begrenset levetid, økt risiko for skader i boligen og krever hyppigere vedlikehold. Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørring. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelse i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

En nærmere kontroll anbefales.

TG 3 Veggkonstruksjon utvendig bod

Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Spredt råte i trepanel og svill/veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Manglende utbedring gir økt risiko for ytterligere fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type(uisolert i bod med utvendig adkomst). Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert.

Vurdering av avvik:

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

Det er spor etter veps og mus.

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

Misfarging og rim på undertak, manglende luftgjennomstrømning, mengde isolasjon og luftlekkasjer er den primære årsaken til rimdannelse/kondens.

Områder på loft mangler isolasjon, bør isoleres.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, skadedyr kan gnage i treverk, ledninger, kabler og vannrør som kan føre til store skader. I tillegg kan lukt fra døde mus og rotter være sjenerende. En nærmere kontroll anbefales.

Dampspærren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampspærren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.

Områder med manglende isolasjon kan føre til kondensproblem, påfølgende skader og varmetap.

Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå skader og dårlig innemiljø i boligen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- 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

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå ytterligere sprekke-dannelser og fuktoppsug.

Utbedring av ventilering bør påregnes.

Fare for fukt og skade i område rundt vinduene ved manglende

utbedring/vedlikehold. Vinduets bevegelige deler bør smøres jevnlig.

Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarm, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

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

Eldre dører kan har et større varmetap.

Dør fra vaskerom var noe vanskelig åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

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

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

Ytterdør subber i bunn av terskel og har behov for justering slik at bruks- og levetid opprettholdes.

! TG 3 Dør til utvendig bod

Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør har råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold og at døren må skiftes ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende treveranda med adkomst i fra hage.

Det opplyses at terrassegulv er vasket, rekkverk og toppbord på begge terrassene er vasket og malt.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk må endres for å minske muligheten for å klatre opp rekkverket, fare for fall og skader.

Tilstandsrapport

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda til terreng.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendig trapp i terreng

Tretrapper i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpe i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndløpe i trappene øker risikoen for fall og skader.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod.

Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst.

Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst.

Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje, stedvis merker, riper etter husdyr og hull etter festemidler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte flater, flater med merker og sår vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stubbloftsplater er stedvis løse/har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av stubbloftsplater og omfanget av plater som bør festes.

Glipper vil føre til økt varmetap.

Fare for mus og skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen for påføre skade.

! 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.

Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier.

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Noen kokonger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

En eldre krypkjeller anses som en risikokonstruksjon, spesielt en med begrenset adkomst for inspeksjon. Det er stor fare for både fukt- og sopp-skader i en krypkjeller med vanninnsig og bør derfor kontrolleres. Sørg for at regnvann ledes effektivt bort fra husets fundament om mulig. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).

Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Overflater bør rengjøres.

I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).

Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader.

Grunn bør plastes for å unngå vanddamp fra grunn, vanddamp over tid vil kunne føre til fuktskader og et dårlig innklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, hvor neon er skyvedører. Det ble opplyst på befaringen at skyvedører skulle males etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

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

Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring.

Det opplyses at rett etter befaring ble det satt inn elektroniske musefeller og er ikke noe spor etter mus etter det.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfanget/aktivitet av mus er ikke kontrollert av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper før avhending. Gnagere kan gi skade på boligens konstruksjoner.

Ved funn av munkelus vil det være sannsynlig for funn av andre dyr/insekter som trives i fuktige områder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Gliser på gulv med varmekabler og to plastsluk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalventil.

Årstill: 1997 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Motfall til sluk.

Kaldt område ved døråpning, mulig ikke dekket av varmekabel.

Ingen synlig membran i sluk og trepanel egner seg ikke i våtsone.

Det angler filter til blandedbatteriets tappetut.

Vindu er plassert i våtsone uten vanntette sjikt som er motstandsdyktige mot vannbelastning og temperaturvariasjoner.

Kun naturlig ventilering.

Rommet er ikke bygget for å brukes uten dusjkabinett, fare for skader i tilstøtende konstruksjoner, vannansamlinger ol. om overflater blir direkte fuktbelastet.

Konsekvens/tiltak

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

Vindu i våtsone på badet kan være en utfordring, men det er mulig å implementere det på en sikker måte med riktige tiltak.

Et våtrom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid.

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

En kontroll av varmekabel og virkningsområde anbefales.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Det er ikke membran i våtsonen.

Det er kontrollert for fukt i trepanel bak dusjkabinett, ble registrert normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende membran gir økt fare for fukt og sopp-skader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

Generell

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

Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel.

Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Vinyl på gulv er ikke tett, skruerull og utett rørgjennomføring.

Ingen våtsoner bak blandebatteri.

Kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Når våtrommet totalrenoveres må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. 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



1. ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Det er kontrollert for fukt i trepanel, ble registrert normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende membran gir økt fare for fukt og sopp-skader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet med glatte fronter, en dørrfront ved komfyr er skyvedør, ettgreps blandeblender i stål, laminatbenkeplate, komfyr og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet ble montert i 2004 med nye hvitevarer iflg. eier.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Ikke behov for tiltak hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilatoren har 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ble ikke påvist.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

En kontroll fra en fagperson av anlegget og stoppekran anbefales for å unngå eventuell lekkasje, utbedringer bør påregnes.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

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.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

En kontroll fra en fagperson av anlegget anbefales for å unngå eventuell lekkasje, utbedringer bør påregnes.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig innneklima og fuktproblemer.

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe på repareres/skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

En mindre varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

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 foreklede 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 sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.

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.
1963 Det er ikke opplyst når det sist ble utført totalt rehabilitering av el-anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er utført arbeider på elanlegget som vennetjeneste. Opplyst arbeider etter befarings: Imidlertid har vi fått rettet noen avvik; jordkabel er flyttet slik at

den følger veggen opp til sikringsskapet. I tillegg er det tettet mellom skap og kabler på toppen av skapet. I tillegg har vi byttet lampe på soverom 2. Koblingsboksen i stuen ved dør mot entreen er også byttet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales. Boligen har en del løse ledninger, og usikre kontakter/brytere.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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 foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
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 til fjell/stengrunn på stedlige masser. 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.

Fuktsikring og drenering

Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering.

Vurdering av avvik:

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

Vanninnslag i kjeller tyder på manglende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Når en bolig står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Vanninnslag i kjeller kan gi fuktproblemer, skader og dårlig innelima.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid, eventuelt ventiler kjeller bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker.

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. Hvis de utvider seg, bør du konsultere en fagperson for å vurdere underliggende årsaker og potensielle strukturelle problemer.

TG 3 Terrengforhold

Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fare for flom i nedre del av tomten.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Wallax minirensanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier.

Borrevann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst.

De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp.

Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier.

Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannet er farget iflg. eier

Det er pålegg etter tilsyn av rensanlegg:

Den 13.03.2024 ble det gjennomført tilsyn med ditt rensanlegg. Tilsynet avdekket at minirensanlegget ikke er i tråd med forurensningsforskriftens krav fordi avløpsanlegget var ute av drift. I tilsynsrapport datert den 15.03.2024 ble du informert om hva du måtte gjøre, og vi varslet deg om pålegg om å lukke avviket innen 01.05.2024. Vi mottok ikke dokumentasjon på at avviket var rettet innen fristen, og vedtok derfor retting av avvik samt varslet tvangsmulkt dersom avviket ikke ble rettet innen 01.10.2024.

Du ilegges en løpende tvangsmulkt på 1000 kroner per uke.

Tvangsmulkten vil løpe fra og med 15.02.2025. Tvangsmulkten ilegges for å sikre at rensanlegget ikke fører til forurensning.

Konsekvens/tiltak

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

Det er et minirensanlegg på eiendommen. Dersom minirensanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

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	97	20		117	44
SUM	97	20			44
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Soverom med utgang, Soverom 2, Bad, Vaskerom med utgang, Stue med utgang, Kjøkken, Kontor, Bod	Bod med utvendig adkomst, Bod med utvendig adkomst 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom og bør byggemeldes som vaskerom.

Garderobe er tatt i bruk som del av soverom 1 i tilbygg fra 1991.

Bod med utvendig adkomst 2 er ikke byggemeldt.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser:

Imidlertid har vi fått rettet noen avvik; jordkabel er flyttet slik at den følger veggen opp til sikringsskapet. I tillegg er det tettet mellom skap og kabler på toppen av skapet. I tillegg har vi byttet lampe på soverom 2. Koblingsboksen i stuen ved dør mot entreen er også byttet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent lysforhold på soverom 2 i tilbygg fra 1991.

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)
Fritidsbolig	91	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Henrik Hals Knut Johan Vognstølen Inger Johanne Borger Vognstølen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	696	2	13	0	1517.7 m ²	Målebrev. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Festet
Adresse Refsahlveien 103		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Hjemmelshaver Borger Biørn							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat brønn.

Tilknytning avløp

Det er et minirensanlegg på eiendommen. Dersom minirensanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser det er tinglyst to stk. båtplasser i 1983.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 500 000	2004	Overføring fra mor til sønn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på pipe			Gjennomgått		Nei
Utfyllende opplysninger om feste/festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	
4	24.03.2025	
5	24.03.2025	Eier har gitt nye opplysninger ang. musefeller, malt utvendig vegg, behandlet terressegulv og rekkverk og tomtestørrelse.

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 dampsperreren 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 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 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 ulike definisjoner 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/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/OQ8454>

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