

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 205, bnr. 149

## Markedsverdi

### 5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 18387-1292

Eiendomsverdi ref nr: OZ8499

Autorisert foretak: Feldtcon a/s

Sertifisert Takstingeniør: Frank Feldt



**Feldtcon a/s**  
Konsulent og Takseringforretning

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Feldtcon a/s

Feldtcon AS ble etablert i Fredrikstad i 1995. Siden den gang har vi utført taksering for en lang rekke private kunder og bedrifter i Fredrikstad og omegn. Selskapet drives av sertifisert takstmann Frank Feldt, som har svært lang erfaring i bransjen.



Rapportansvarlig

*Frank Feldt*

Frank Feldt  
Uavhengig Takstingeniør  
frank@feldtcon.no  
414 71 150



# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- 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 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 åndsverkløven 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er bygd i 2 etasjer+ kjeller  
Boligen er oppgradert/fornyset over tid.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og takteking samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak som er tekket med betongsten

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg.

Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel.

Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier  
Saltak med bordtak

Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer

Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet

Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør

Opparbeidet enkel platting på ca 50m<sup>2</sup>

Støpt trapp med skifer i adkomst

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel  
Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller

Teglstenpipe som er pusset fra byggeår.

Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom.

Eier opplyser de bruker en luft avfukter.

Tretrapp mellom etasjene

Eldre og noen nyere innvendige dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier

Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte.

Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke.

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen, men det ble ikke sett skader på befaring.

Bad

Eldre bad som ble pusset opp i 2014 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv.

Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.

Panelovn.

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.

Eldre vaskerom

Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenvifte med direkte avkast

Ikea kjøkken med innebygget komfyr og steketopp.

Kjøkkenvifte med kullfilter

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder

Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast

Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter.

Nyere 120 liter bereder i 2 etasje og nyere 200 liter i kjeller

Et anlegg med undermåler til 2 etasje. 63 amp. ca 20 kurser ut fra kursfortegnelse. Nytt sikringsskap i 2014 ifølge eier. Strøm elektro utførte arbeider. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Antatt leire

Hvis det er drenering er den fra byggeår.

Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplst.

Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmurplast ifølge eier.

Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset

Lecamur på tilbygg

Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 400 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger som er fremlagt stemmer ikke overens med det som er registrert hos kommunen. Dette må undersøkes nærmere.

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i taksten/rapporten

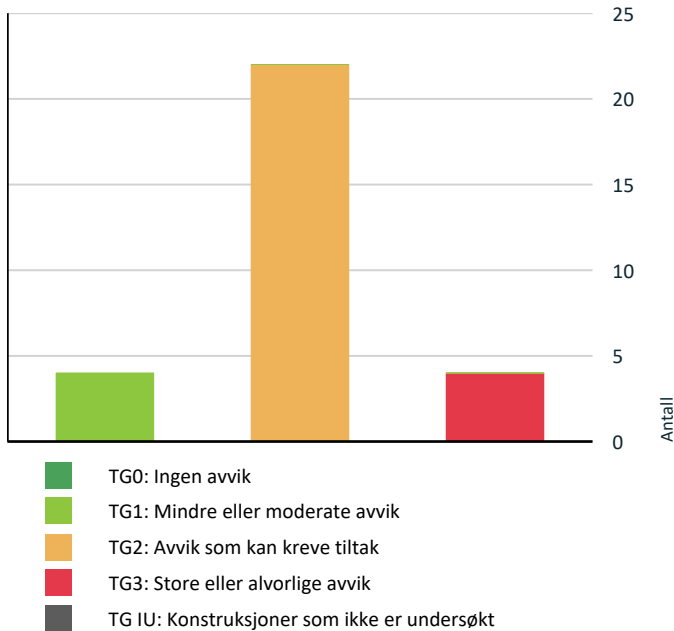
Det foreligger ikke godkjenning av tilbygg, karnapp med kjøkken og inngangspartiet og rominndeling av deler av 1 og 2 etasje og bruken av kjeller.

Kjeller utgang er stengt, som tidligere ble brukt som rømningsvei.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes i kommunen.

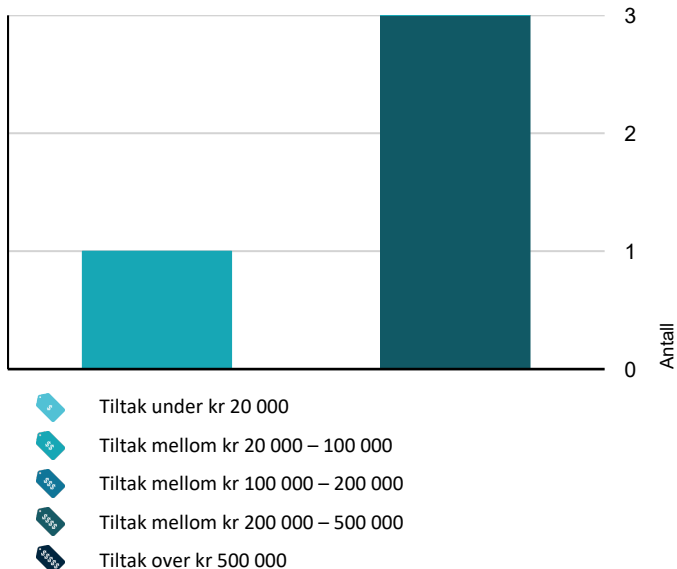
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlig påbud heftelser.

Kommunens bygningsarkiv samt plan og reguleringsforhold er ikke gjennomgått, det vites derfor ikke om det forefinnes opplysninger som kan være av betydning for taksten.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---








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

---

-  **Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

2005      Karnapp/kjøkken    Eiers opplysning

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak som er tekket med betongsten

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsvurderingen er utført utfra visuelt besiktigelse fra bakkenivå og antatt alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Begrenset inspeksjon fra bakkenivå og alder kan medføre kostnader til utbedringer av tak.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad er satt utfra alder

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnader til vedlikehold og utskifninger

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel. Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre konstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Stedvis var trepanel noe mindre oppsprukket, men dette vurderes ikke å ha større negativ konsekvens enn det som må kunne påregnes i forhold til etableringsår.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Saltak med bordtak

#### Vurdering av avvik:

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

Loft er dårlig luftet og det er fukt/kondensmerke på bordtak. Antatt tidligere lekkasje/kondensmerker ved luftehatt/lufterør til kloakkrør

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Ting fungerer i dag, men det anbefales og isolere lufterør/soilrør for og unngå mer kondensering som bidrar til fukt og råteskader på bordtak. Mulig lokal utbedring må foretas av bordtak.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer  
Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjons testet. Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

### Konsekvens/tiltak

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

### • Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon og vedlikeholdskostnader bør påregnes.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongsdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon og vedlikeholdskostnader bør påregnes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Opparbeidet enkel platting på ca 50m2

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt trapp med skifer i adkomst

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er bom og løse skiferheller og trapp har noe vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes kostnader til vedlikehold av trapp.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre bruksslitasje og eldre tregulv som er malt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må nesten alltid beregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved et eventuelt salg.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller

#### 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.

Trebjelkelag har retningsavvik/skjevheter og noe svikt i belegg/gulv.

#### 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.

Det virker nå som skjevheter er stabile og ikke lenger har en negativ utvikling.



### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Teglstenpipe som er pusset fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe bom i murpuss på pipe/brannmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Alder på pipe tilsier det kan komme vedlikeholdsbehov av pipe og murverk



Pipe på loft



### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom. Eier opplyser de bruker en luft avfukter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring på soverom. Det er saltutslag på murverk ellers i kjeller som tyder på drenering har begrenset effekt.

Det ble indikert noe fukt på befaring med fuktmåler/indikator. Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Innredning av rom under bakken er en risikokonstruksjon og her kan det være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel smal trapp til 2 etasje med enkelt hjemmelaget rekkverk og utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper/bedre rekkverk bør monteres for sikkerhet skyld.

Smal trapp som betyr noe begrenset adgang med f.eks møbler



Trapp til kjeller



Trapp til 2 etasje



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Eldre og noen nyere innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

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

Noen dører bør justeres/repares

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dette for og hindre skade på dør og karm



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier  
Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte.  
Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke.

## Vurdering av avvik:

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

Eldre bad som ikke er bygget som et moderne våtrom.  
Det er bom i flere fliser og sprekker og løse fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer i dag, men badet etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

Ved fortsatt bruk av bad anbefales det og montere dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen, men det ble ikke sett skader på beføring.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Eldre bad som ble pusset opp i 2014 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv.

Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad som ikke er laget som et moderne våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer i dag, men badet etableringsår og utførelse indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.



## KJELLER > ELDRE VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer i dag utfra dagens bruk, men er ikke bygget som et moderne våtrom. Vegger og gulv er av murverk og det er et eldre soil sluk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er ikke bygget som et moderne våtrom og påkostninger bør påregnes

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > ELDRE VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Her kan det være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkken har noe bruksslitasje på eldre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe utbedringer bør påregnes.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med direkte avkast



### 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Ikea kjøkken med innebygget komfyr og steketopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter

Årstall: 2014      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dårligere innemiljø

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Matlukt og dårlig innemiljø på kjøkken.



## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er kondens/vannskader ved innebygget soilrør. Antatt eldre skade som har pågått over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Her må det påregnes kostnader til utbedringer

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vann/kondesmerker på loft ved lufterør



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre rør der mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

#### 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.

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



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast

Årstall: 1950 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre soilrør fra byggeår, lufterør til over tak ruster og bør byttes ved reparasjonsarbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter.

#### Vurdering av avvik:

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

Alle rom har ikke luften ventiler

#### Konsekvens/tiltak

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

Dårligere innemiljø

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Nyere 120 liter bereder i 2 etasje og nyere 200 liter i kjeller



### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Et anlegg med undermåler til 2 etasje. 63 amp. ca 20 kurser ut fra kursfortegnelse. Nytt sikringskap i 2014 ifølge eier. Strøm elektro utførte arbeider. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

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.  
**1950 Antatt fra byggeår, deler av det elektriske er oppgradert/fornyset.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier opplyser elektriske arbeider som er utført i hennes eiertid skal være utført av godkjent installatør med samsvarserklæring**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det vites ikke om alle arbeider er utført med samsvarserklæring.**

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? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

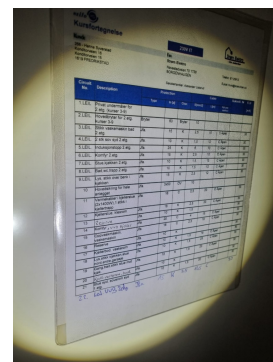
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

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 er vanskelig å vite om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider og vil alltid anbefales kontroll av det elektriske anlegg på generelt grunnlag.**

## Generell kommentar

Det anbefales alltid nærmere kontroll av elektriske anlegg. Undertegnede er ikke elektriker.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt leire

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Hvis det er drenering er den fra byggeår.  
Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplist.  
Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmursplast ifølge eier.

### 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 saltutslag i murverk som indikerer drenering har begrenset effekt. Ny grunnmursplast er montert feil vei.  
Eier har installert en vann avfukter som bidrar til og holde lav fuktighet i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening 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.

Her kan det være skjult svikt med tanke på fukt/råteskader i konstruksjon som medfører utbedringskostnader.  
Innredning av rom under bakken er en risiko med tanke på fukt og råteskader.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset Lecamur på tilbygg

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Murpuss har noe vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det synes som grunnen er stabil for bygget. Referansen tiden er fra byggeåret.  
Det bør påregnes noe vedlikehold av murpuss

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Alder på avløpsrør er ukjent ut til det offentlig. Eier opplyser det tidligere var tilbakefall på avløpsrør i kjeller.  
Det pågår arbeider via kommunen og bytte vann/avløpsrør i vei.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnader for vedlikehold/utbedringer på eldre anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Bygninger på eiendommen

### Lysthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Eiers opplysning og er ca

#### Beskrivelse

Enkel bygning

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

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Ifølge eiendomsverdi

#### Beskrivelse

Støpt dekke, bindingsverk med utvendig panel og tak som er tekket med betongsten. Automatisk portåpner og det er sidedør.  
Merk: Noen sprekker i støpt dekke.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 206 m<sup>2</sup>/206 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 3 Gang, 2 Stuer, Spisestue, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Lysthus, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 30 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 5 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**5 400 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 400 000**

### Markedsvurdering

Beregningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk, eiendomsverdi og sammenlignbare priser i markedet. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gamle Kirkevei 91 ,1617 FREDRIKSTAD 173 m <sup>2</sup> 1905 3 sov	22-05-2025	4 300 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>25 989</b>
2 Sletteveien 4 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	23-10-2025	4 000 000	<b>3 820 000</b>		3 820 000	<b>25 132</b>
3 Nøklebyveien 13 ,1618 FREDRIKSTAD 162 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	10-03-2025	4 200 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>19 104</b>
4 Sølunds vei 1 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	29-04-2024	3 750 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>18 326</b>
5 Sletteveien 23 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m <sup>2</sup> 1956 3 sov	15-10-2025	4 200 000	<b>4 030 000</b>		4 030 000	<b>18 072</b>
6 Konditorveien 30 ,1619 FREDRIKSTAD 238 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	08-04-2026	3 500 000	<b>3 915 000</b>		3 915 000	<b>16 450</b>
7 Øststensens vei 4 ,1619 FREDRIKSTAD 195 m <sup>2</sup> 1903 4 sov	12-11-2025	4 500 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>15 058</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Offentlige avgifter er ca	Kr.	32 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>

#### Lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Lysthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 230 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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.

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	78			78	45
2 Etasje	60			60	
kjeller	68			68	
<b>SUM</b>	<b>206</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, spisestue, soverom, kjøkken, bad		
2 Etasje	Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom		
kjeller	Gang, boder, soverom, eldre vaskerom		

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 190 til 200cm.  
Arealene er målt på befaring og er ca

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger som er fremlagt stemmer ikke overens med det som er registrert hos kommunen. Dette må undersøkes nærmere. Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i taksten/rapporten

Det foreligger ikke godkjenning av tilbygg, karnapp med kjøkken og inngangspartiet og rominndeling av deler av 1 og 2 etasje og bruken av kjeller.

Kjeller utgang er stengt, som tidligere ble brukt som rømningsvei.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes i kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det anbefales ytterligere undersøkelse med kommunen om bruken av kjeller, ny inndeling av etasjer og tilbygg.

## Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt på befaring og er ca

## 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)
Tomannsbolig	178	28
Lysthus	0	0
Garasje	0	25

### Kommentar

Tomannsbolig P-rom i kjeller er ca

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Frank Feldt	Takstingeniør
	Hanne Elisabeth Syverstad Rygaard	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	205	149		0	642.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Konditorveien 16

### Hjemmelshaver

Rygaard Hanne Elisabeth Syverstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Lisleby i Fredrikstad kommune. Kort vei til skole, barnehage, matbutikk og handelssenter. Boligområdet går for å være et populært boligområde. Det er bussforbindelse til Fredrikstad/Sarpsborg sentrum fra hovedvei.

### Tilknytning vann

Privat til offentlig

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og trær. Gruset adkomst

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

### Kommentar

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/OZ8499>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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