

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 210, bnr. 1458

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 16649-1698

Referansenummer: WI4862

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer + kjeller i 1929. Det er etablert 1 leilighet i hver etasje. Kjeller er uinnredet. Bygget er oppført med granitt/betong i grunnmur og vegger i kjeller, vegger ellers er utført i tre med utvendig liggende kledning. vinduer i tre med isolerglass. Enkle glass i gamle kjellervinduer. Yttertak er oppført i saltak med halv-valm og bordtak/trekonstruksjon. Taket er tekket med eternitplater fra byggeår på gammel del og betongstein på tilbygg. Gamle takrenner i sink med noen nyere nedløpsrør. Utvendig støpt trapp til hovedadkomst. Leiligheten er oppgradert i ca 2006/2007.

Boligene innehar en relativt grei standard.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Ny utvendig kledning i ca 2006 som er utført av TT Service a.s.
- Ny kjøkkeninnredning i 1 etg fra 2006 montert av TT Service a.s.
- Det er utført noe el-opplegg av Borg Elektro og Begby Elektriske underveis.
- Yttertak over inngangsparti er lagt om i ca 2006.
- Noen vinduer er skiftet underveis.
- Malt utvendig i 2017.
- Begge bad er oppgradert i 2007 opplyser eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eternitt på gammel del og betongstein på tilbygg. 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner er gamle sinkrenner med noen nyere nedløp. Yttervegger er oppført i tre-verk med utvendig liggende kledning. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass.

Malte eldre ytterdører.

Veranda i tre ut fra 1 etg på ca 12 kvm.

Utvendig støpt trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og beleg, vegger er med malte/tapetserte plater + panel. Himlinger er med malte plater og panel.

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer + mot kjeller. Støpt gulv i kjeller.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Boligen har en eldre teglstenspipe. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ved-ovn i begge etasjer.

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Innvendig trapp i tre fra byggeår opp til 2 etg.

Malte eldre innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg :

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med panel.

Gulvet er belagt med beleg, det er montert en stråle-ovn på veggen på badet. Det er ca 10 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp til topp vanntett terskel er ok.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Rommet er innredet med : opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

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

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

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg :

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Veggene er tapetsert/malt og himlingen har malte plater.

Gulvet har beleg og det er målt ca 10 mm fall mot sluk.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

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

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

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

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etg : Hvit profilert og slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr, oppvaskmaskin.

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

1 etg : Hvit slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1 etg : Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og jern.

Avløpsrør er av pvc.

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

Det er 1 stk 200 liter bereder i kjeller + 1 stk 120 liter bereder i kjøkkenbenk.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg.. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede

Beskrivelse av eiendommen

muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Eventuell dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Grunnmur i betong og granitt.

Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.

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

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

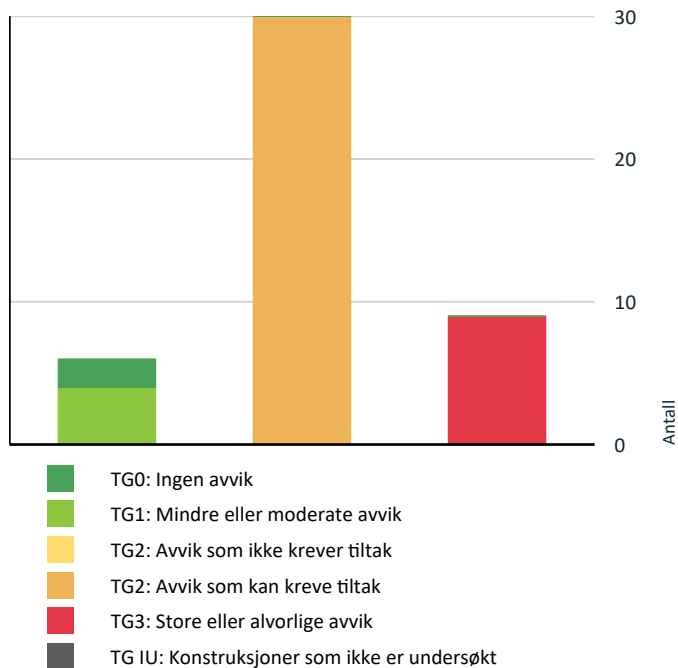
Garasje

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

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

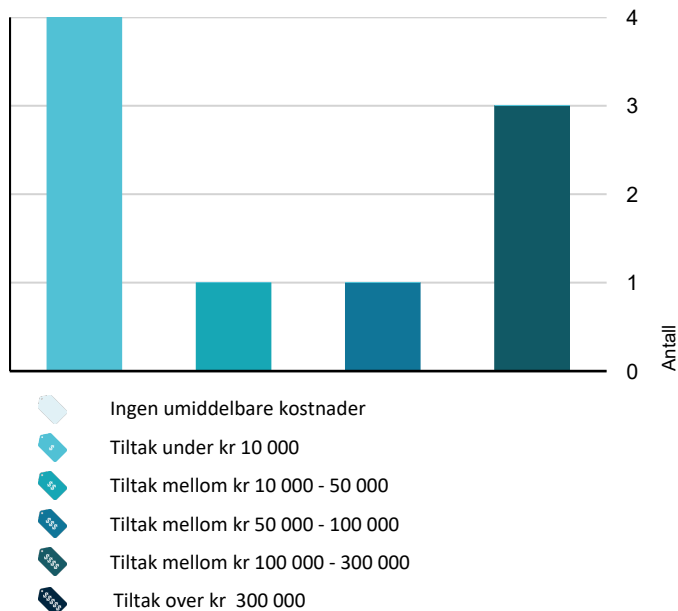
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med eternitt på gammel del og betongstein på tilbygg. 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke. Taktekke er trolig fra 1950-1960 tallet. Betongstein er nyere enn hovedtaket.

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.
- Tiltak:

Taktekkt anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for å unngå overaskelser ved sprekker i taktekke eller beslag som kan medføre lekkasjer. Taktekke er gammelt og konsekvens kan være at det plutselig kan oppstå lekkasjer.



Viser yttertak.



Viser yttertak.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er gamle sinkrenner med noen nyere nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

Tilstandsrapport

Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minske vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer. Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Konsekvens kan være at det plutselig oppstår lekkasjer.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tre-verk med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist/registrert spredte råteskader i kledningen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er lite ventilasjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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.

Bord som er råteskadet må skiftes for å hindre at det blir skader i konstruksjonen. Treverk bak råteskadet kledning må sjekkes før ny kledning blir montert. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Konsekvens kan være at råteskader utvikler seg videre.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis råte i gavelsperrer mot sydvest + i grad/valm, se bilde. Det er spor etter aktive borebiller. Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har dårlig ventilasjon. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut. Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampsperre, dette for å hindre at damp trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape mugg/svertesopp og kondens. Estimater er bare for utskiftning av råteskadet materiale. Yttertaket bør vurderes lagt om i samme arbeidsoperasjon som utskiftning av råteskader. Estimater for omlegging av hele taket er ikke tatt med i denne omgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser råteskader



Viser råteskader



Viser lite ventilasjon i raft

Tilstandsrapport



Viser spor etter aktive borebiller

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Det er registrert utsatt vedlikehold og høy alder på glass på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Noen vinduer må justeres. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Noen vinduer har vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Malte eldre ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdører må justeres da de subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdører må justeres slik at de ikke subber, de vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

TG 3 Dører - 2

Utvendig kjeller-lem i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Det er registrert råteskader i kjellerlem.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kjellerlem må skiftes ut pga råteskader. Konsekvens er at vann trenger ned i trappen til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ut fra 1 etg på ca 12 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht dagens forskrifter. Veranda har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Det er ikke krav om at rekkverkshøyden må økes. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har sprekker og avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker må tettes igjen for å sjekke om de utvider seg videre. Avskallinger må pusses på nytt. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser utvendig trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat og beleg, vegger er med malte/tapetserte plater + panel. Himlinger er med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er eldre og har brukslitasje på en del overflater. Det er registrert fukt-blærer i skjøter i laminat i noen rom. Det er registrert noen sprekker i skjøter i veggplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer + mot kjeller. Støpt gulv 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : 1 etg : gang 70 mm!, kjøkken 20 mm, soverom 10 mm, gang 8 mm, stuen 25 mm, soverom 42 mm. 2 etg : gang 30 mm på 2 m bredde, soverom 24 mm, kjøkken 35 mm, soverom 45 mm, stue 30 mm. Det er registrert store skjevheter og sprekker + fukt i kjellergulv. Det er moderat spor etter aktive borebiller i bjelkelaget/stubbloft sett fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig omgående ang skjevheter i gulv men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv i 1 og 2 etg. Det bør utføres tiltak mot fukt i kjellergulv. Tiltak mot fukt i kjellergulv er ikke medregnet i estimatet. Luftfuktigheten i kjeller må ned og ventilasjon må økes for å dempe aktivitet av borebiller. (behandling mot borebiller kan også utføres med gass fra skadedyr-firma) Konsekvens er at det utvikler seg videre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fuktmåling i kjellergulv.



Viser fuktmåling i kjellergulv.

! TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre teglstenspipe. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ved-ovn i begge etasjer. Pipen har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er ikke brannsikker plate på gulv under og foran ildsted i 1 etg + feieluken på loft. Røkrør er noe løst inn i pipen. Feieluken i kjeller er utett og har defekt lås/vrider. Pipen er tildekket på 1 side. Ildsted i 1 etg er defekt opplyser feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må monteres godkjent ildfast plate under og foran ildsted i 1 etg + feieluken i kjeller må skiftes. Ovn i 1 etg må skiftes. Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålør i pipen. Konsekvens er at det kan oppstå brann ved varmgang eller glør fra ildsted i 1 etg uten brannsikker plate. Konsekvens ved feiluken i kjeller er at det kan falle glør ut i rommet som kan antenne brennbart materiale.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser peisovn i 1 etg, mangler brannsikker plate på gulvet



Viser gammel ved-ovn i 2 etg.



Viser feiluke på loft.



Viser feieluke i kjeller. (utett + defekt lås)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Det er registrert råteskader i dører/terskler i kjeller. Kjeller har dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

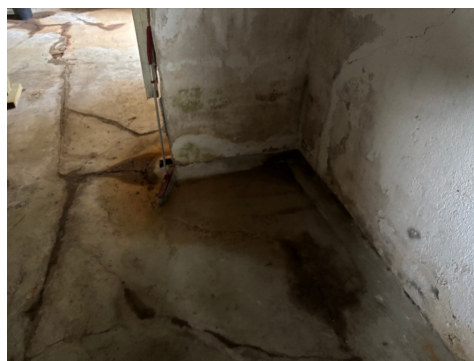
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten. Avfukter vil ikke stoppe fuktinnsig/gjennomslag men vil minske luftfuktigheten i perioder. Dører i kjeller må skiftes. Ventilasjon i kjeller må utbedres/økes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser fukt/råte i kjellerdør.



Viser fukt/saltutslag og sprekker i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Viser hull i tak/puss i kjeller



Viser fukt/vann og saltutslag i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre fra byggeår opp til 2 etg.

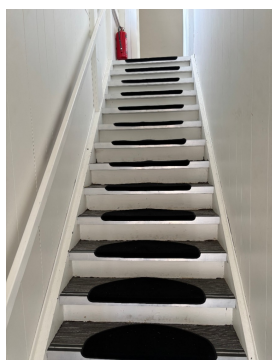
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen.



Viser trapp til 2 etg.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Tre-trapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen mangler godkjent rekkverk. Trappen har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen eller kan falle ned i trappen fra loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Viser trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Malte eldre innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører er eldre og har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres sluk at de ikke subber i karm/terskel. Tg 2 er satt pga alder/slitasje + justeringer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med panel.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke brukt metallister i underkant av våtromsplater slik monteringsanvisningen tilsier. Det er ikke tettet forsvarlig rundt rørgjennomføring i vegg, se bilde. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.



Viser utette rørgjennomføringer i vegg.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med beleg, det er montert en stråle-ovn på veggen på badet. Det er ca 10 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp til topp vanntett terskel er ok.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv/overflate ser bra ut visuelt sett. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

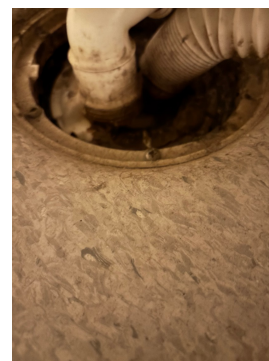
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Belegg og sluk har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må fremskaffes dokumentasjon på utførelsen fra utførende. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med : opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Viser utstyr på bad.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Viser hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er tapetsert/malt og himlingen har malte plater.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har normal slitasje. Det er ikke kjent om det er brukt våtromsmaling på overflater. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegget og det er målt ca 10 mm fall mot sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Kjøper må være klar over at våtrommet trolig er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Utettheter i gulv/tettesjikt kan utløse lekkasjer til andre bygningsdeler. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Belegg som er rundt avløp til toalett er ikke fagmessig utført. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet. Løsning på belegg rundt avløp til toalett bør utbedres slik at det ikke oppstår lekkasjer.



Viser sluk.

Tilstandsrapport



Viser rørgjennomføring i gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og utstyr har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekksvifte er defekt.

El-vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

El-vifte må skiftes omgående for å hindre at det blir for høy luftfuktighet på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen er noe eldre og har bruksslitasje. Det er registrert noen fuktskader i fronter, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Eldre innredning med bruks-slitasje. Det må påregnes utskiftning/oppussing av noen fronter. Konsekvens kan være at fronter blir mer fuktskadet.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser fuktskader på fronter



Viser røropplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

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

Årstill: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:

Ventilator må skiftes da den er defekt. Konsekvens er at mat-os ikke blir ført ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert og slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er eldre og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre innredning med bruks-slitasje. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.

Tilstandsrapport



Viser røropplegg i benkeskapet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator må trolig skiftes innen rimelig tid.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres tilluft-ventilering av rommet. Konsekvens er at luften ikke blir skiftet ut slik den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og jern.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber begynner å bli gamle.

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.

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Det kan ikke utelukkes at noen av rørene må skiftes innen rimelig tid. Egen kontroll av autorisert rørleggerfirma anbefales. Konsekvens kan være at det plutselig kan oppstå lekkasjer.



Viser vanninntak i kjeller + stoppekran.



Viser vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Eldre pvc rør, det er et åpent rør som ikke er tettet/plugget i kjeller. (se bilde)

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Åpent avløpsrør i kjeller må tettes slik at det ikke kommer inn rotter eller kloakkluft i bygget. Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport



Viser avløpsrør.



Viser åpent avløpsrør som må tettes.

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilrist i vindu er ikke god nok ventilasjon for å sikre et godt innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres bedre ventilasjon i flere rom. Konsekvens kan være at det blir dårlig inneluft.

Varmtvannstank

Det er 1 stk 200 liter bereder i kjeller + 1 stk 120 liter bereder i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Basert på alder så begynner 200 liter berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning.

Konsekvens/tiltak

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

200 liter bereder er gammel og det må påregnes å skifte den ut innen rimelig tid. Det bør etableres waterguard system el lign ved beredere slik at det varsles og stopper vanntrykk ved lekkasje.



Viser benkebereder



Viser eldre bereder i kjeller

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

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.

0 Dette er ikke kjent.

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

Ukjent Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av

Tilstandsrapport

registrerte firmaer.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist 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 Ingen rapporter er forelagt takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

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

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette er eldre. Deksel på bryter i gang er skadet og må skiftes.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering.



Viser el-skap til 1 etg.



Viser el-skap til 2 etg.



Viser skadet bryter

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har pulverapparat og røkværslar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ingen mangler er registrert.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ingen synlige skader er registrert.



Viser fukt/vanninnsig i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fukt/vanninnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen er gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur + fuktinnsig i kjeller. Det må dreneres om for å hindre vannintrengning i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fukt/vanninnsig i kjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noen sprekker og skråriss, noe avskallinger/flassing av puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren. Konsekvens kan være at det kan være aktive setninger som trenger tiltak.



iser 1 av flere sprekker i grunnmuren.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et ras/skredfare område H 310 iflg kommunens opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konferer megler ang området.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid. Noe trykkfall ved tapping av vann flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid. Tg 2 er satt pga alder. Konsekvens på gamle rør er at det plutselig kan oppstå rørbrudd slik at de må skiftes.

! TG 1 Andre tomteforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold enn det som er nevnt tidligere i rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1970

Kommentar

Ifølge kommunens opplysninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbel garasje med støpt gulv, støpt ringmur, yttervegger i bindingsverk med stående utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon som er teknet med eternitplater. 2 stk vippe-porter. Innlagt strøm.

Bygget er slitt og har råteskader i kledningen, slitte og skjeve garasje-porter.

Det er registrert fuktinnsig i garasjen fra bakveggen.

Det er registrert sprekker i gulvet.

Takplater er av eternit og inneholder asbest og må behandles etter strenge regler.

Taket må legges om da det er mye mose på takflater. Dersom ikke taket blir lagt om innen rimelig tid vil det oppstå lekkasjer.

Råteskader må sjekkes ut for å unngå ytterligere råteskader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/156 m²

Tomannsbolig: 5 Gang, 2 Kjøkken, Toalettrom, 2 Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Liaveien 33 ,1614 FREDRIKSTAD 141 m² 1958 4 sov		5 490 000	5 500 000		5 500 000	39 007
2 Arne Svendsens gate 5 ,1610 FREDRIKSTAD 126 m² 1880 3 sov	20-12-2023	4 600 000	4 500 000		4 500 000	35 714
3 Christianslund allé 11 ,1613 FREDRIKSTAD 116 m² 1951 3 sov	14-01-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	31 897
4 Krossveien 3 ,1613 FREDRIKSTAD 128 m² 1953 4 sov	28-05-2024	4 190 000	4 000 000		4 000 000	31 250
5 Veumveien 67 ,1613 FREDRIKSTAD 132 m² 1957 3 sov	30-05-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	27 273
6 Onsøyveien 42A ,1614 FREDRIKSTAD 149 m² 1956 3 sov	11-05-2022	4 250 000	4 000 000		4 000 000	26 846
7 Unnebergveien 24 ,1613 FREDRIKSTAD 222 m² 1954 3 sov	01-06-2025	4 350 000	4 550 000		4 550 000	20 495

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	37 746
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 610 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. 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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

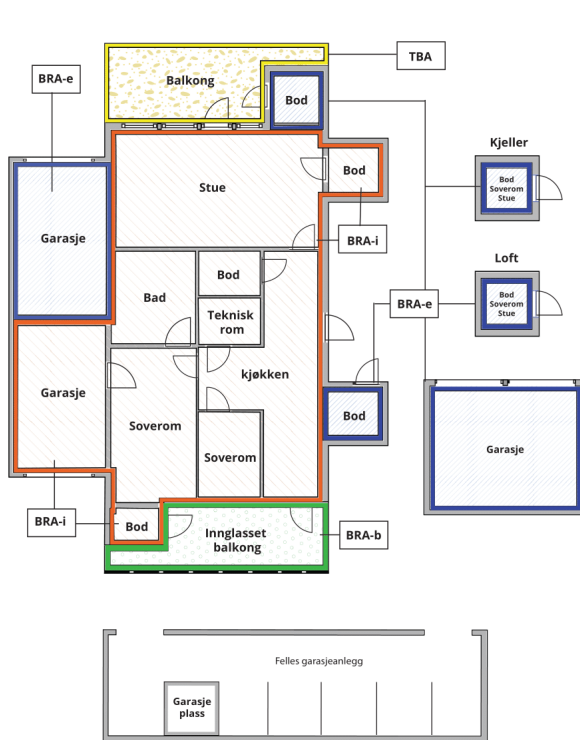
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	72			72	12
2 Etasje	62			62	
Kjeller		54		54	
Loft	22			22	
SUM	156	54			12
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Gang til 2 etg		
2 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	
Loft	Loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	76
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jonny Eliassen Terje Frost	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1458		0	484.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Onsøyveien 26

Hjemmelshaver

Frost Terje, Simensen Trond Erik, (festere)

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA. Konferer megler for festeopplysninger. Tomten er løst inn og skal tinglyses som eiet tomt før salg opplyser eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Onsøyveien i Fredrikstad. Det er gangavstand til barneskole og barnehage samt til idrettsanlegg og båthavn. Det er ca 15 min å gå til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert og båndlagt H 710 + tomten ligger i et område som er registrert som ras/skredfare område H310 iflg kommunens opplysninger.

Om tomten

Tomten er tinglyst festet i dag. Tomten ble innløst for flere år siden men tinglysningen har blitt uteglemt, tomten skal tinglyses som eiet tomt før salg opplyser eier og megler. Det er tatt utgangspunkt i at eiendommen har eiet tomt i markedsverdien. Tomten er relativt flat og opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontal-delt tomannsbolig som er bygget i 2 etasjer + kjeller. Frittliggende dobbel garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025	Egenerklæringskjema er oversendt men er ikke utfylt pga av at eiere ikke har bodd på eiendommen. Det anbefales at kjøper har med seg fagkyndig person på visning.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	30.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/W14862>

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