

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 203, bnr. 202

## Markedsverdi

**4 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20043-1846

Referansennummer: VT1026

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Nedre Glomma Takst AS

### Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med kjeller og en frittliggende garasje. Garasjen er i dårlig stand så den har liten teknisk verdi. Huset har en normal standard. Terrasse i 1.et. på ca. 22 m<sup>2</sup>, balkong i 2.et. på ca. 8 m<sup>2</sup> og en uteplatting ved siden av garasjen på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Taktekke mer renner og beslag er fra ca. 2002. Kledning er av varierende alder, det meste er i bra stand men det er noen dårlige ender. Vinduer er i noe varierende alder og stand, noe er bra og noe begynner å bli slitt, det samme med ytterdører. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver i kjelleren. Kjøkken i begge etasjer er fra ca. 2019. Bad i 1.et. er av eldre dato, det i 2.et er pusset opp endel 2016 i følge eier.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet.

Bord undertak. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2002. Normal slitasje. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Byttet sammen med taktekke. Mangler stigetrinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert. Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant.

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca. 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på to sider 1.et. på ca. 22 m<sup>2</sup>. Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjelheter i dekke.

Balkong i 2.et. på ca. 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord.

Treplatting ved siden av garasje på ca. 17 m<sup>2</sup>. Plast bølgeplater over det meste.

Skiferlagt trapp ved inngang. Rekkverk på begge sider.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver.

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

Teglsteinspipe. Feieluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopp utvikling bak, gradering 3 er pga. dette.

Tretrapper mellom etasjer med rekkverk på ene siden.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Bad 2.et. Pusset opp endel ca. 2016 i følge eier. Det er ikke bygd etter TEK 10. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet bør brukes med lukket system. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar, badekaret er fra ca. 2020. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Fall på gulv. Takvindu. Ventilasjon i takvindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom kjeller. Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkken 1.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Hvit Norema kjøkken. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med avtrekk ut. Åpent mot stue.

Kjøkken 2.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Norema innredning fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Laminat benkeplater. Ventilator går ut i yttervegg. Liten spise plass. Åpent mot stue.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod.

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk og i kjeller.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år).

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.bil lader.

Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket.

Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på jord/leiregrunn. Huset virker stabilt.

Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn.

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.

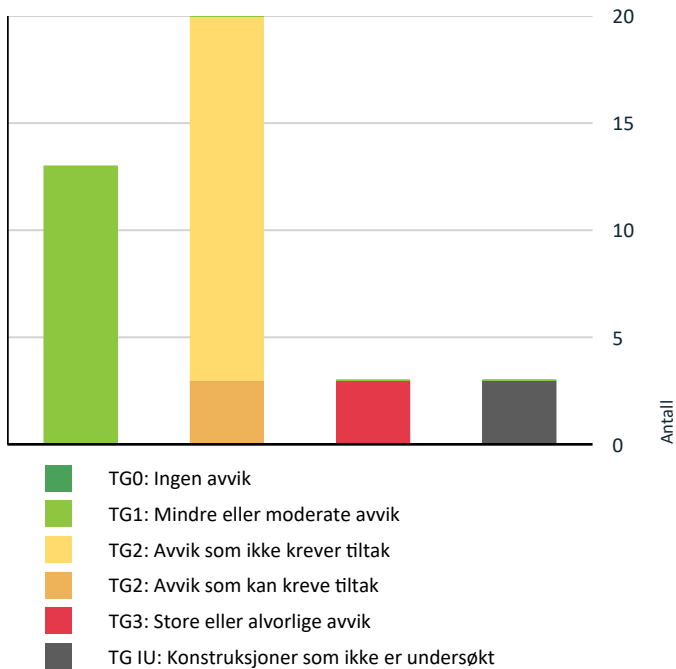
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.



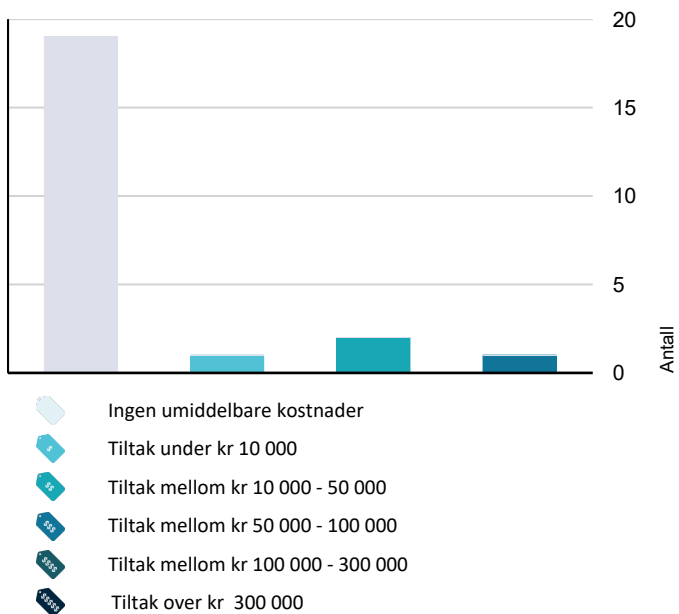
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1957

### Standard

Eiendommen består av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med kjeller og en frittliggende garasje. Garasjen er i dårlig stand så den har liten teknisk verdi. Huset har en normal standard. Terrasse i 1.et. på ca. 22 m<sup>2</sup>, balkong i 2.et. på ca. 8 m<sup>2</sup> og en uteplattning ved siden av garasjen på ca. 17 m<sup>2</sup>.

### Vedlikehold

Taktekke mer renner og beslag er fra ca. 2002. Kledning er av varierende alder, det meste er i bra stand men det er noen dårlige ender. Vinduer er i noe varierende alder og stand, noe er bra og noe begynner å bli slitt, det samme med ytterdører. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver i kjelleren. Kjøkken i begge etasjer er fra ca. 2019. Bad i 1.et. er av eldre dato, det i 2.et er pusset opp endel 2016 i følge eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bord undertak. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2002. Normal slitasje. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Byttet sammen med taktekke. Mangler stigetrinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Stigetrinn må settes på visst feier vil ha dette.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert. Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler lusinger mellom underliggere i nedkant.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Anbefaler at det sette inn lusinger mellom underliggere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Variierende isolering.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at det isoleres bedre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av vinduer. Noe dårlig belistning ute.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

# Tilstandsrapport

Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider 1.et. på ca. 22 m2. Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter i dekke.

Balkong i 2.et. på ca. 8 m2. Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord.

Treplattning ved siden av garasje på ca. 17 m2. Plast bølgeplater over det meste.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte terrassebord. Deler av rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, pusse opp etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Skiferlagt trapp ved inngang. Rekkverk på begge sider.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopp utvikling bak, gradering 3 er pga. dette.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopp utvikling bak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rive innforede vegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjer med rekkverk på ene siden.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Pusset opp endel ca. 2016 i følge eier. Det er ikke bygd etter TEK 10. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet bør brukes med lukket system. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar, badekaret er fra ca. 2020. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Fall på gulv. Takvindu. Ventilasjon i takvindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger, malt tak. Ikke beregnet å dusje på vegger her.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke beregnet å dusje på vegger her.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fall på gulvet. Anbefaler at badet brukes med lukket system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefaler at badet brukes med lukket system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar fra ca. 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes øye med, skulle vært dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i takvindu.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Hvit Norema kjøkken fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Ventilator med avtrekk ut. Åpent mot stue.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Norema innredning fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Laminat benkeplater. Ventilator går ut i yttervegg. Liten spise plass. Åpent mot stue.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator går ut i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk og i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre installasjoner

El.bil lader.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

### Generelt om anlegget

4. 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**
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
8. 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 Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på jord/leiregrunn. Huset virker stabilt.

## TG 2 Drenering

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

Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Oljetank

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasjen er slitt så den har liten teknisk verdi. Gruset dekke. Stående kledning, fare for endel råte i denne (tilgrodd rundt). Saltak med bølgeplater av eternitt, det gjør oppmerksom på disse inneholder asbest noe som setter begrensninger om håndtering og behandling. Ingen takrenner. Vippeport i tre, denne er i dårlig stand, endel råte.

#### Vedlikehold

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m<sup>2</sup>/217 m<sup>2</sup>

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 600 000

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

**4 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 600 000**

### Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Orkideveien 12B ,1617 FREDRIKSTAD 112 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	17-01-2022	3 490 000	<b>3 650 000</b>	4 000	3 654 000	<b>32 625</b>
2 Sletteveien 16 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	31-03-2022	4 550 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>29 276</b>
3 Carlheims vei 14 ,1618 FREDRIKSTAD 127 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	25-04-2024	3 800 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>28 740</b>
4 Carlheims vei 10 ,1618 FREDRIKSTAD 142 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	27-09-2022	4 000 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>28 169</b>
5 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>26 645</b>
6 Karstensens vei 37 ,1617 FREDRIKSTAD 186 m <sup>2</sup> 1959 4 sov	05-02-2024	4 750 000	<b>4 810 000</b>		4 810 000	<b>25 860</b>
7 Prost Nossens vei 13 ,1617 FREDRIKSTAD 163 m <sup>2</sup> 1968 4 sov	22-03-2022	4 200 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>25 767</b>
8 Karstensens vei 28 ,1617 FREDRIKSTAD 183 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	24-05-2021	4 100 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>22 951</b>

### 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

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 590 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	77			77	39
2. Etasje	70			70	8
Kjeller	70			70	
<b>SUM</b>	<b>217</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>217</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Felles gang, Hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
2. Etasje	Oppgang/gang, Hall , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	170	47
Garasje	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Trond Arild Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	202		0	786.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Karstensens vei 12

### Hjemmelshaver

Larsen Trond Arild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og alle nødvendigheter. Bra med bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Fine turområder.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket.

### Om tomten

Gruset gårdsplass. Ellers er tomten opparbeidet med plen, busker, trær, bed og hekk. Noe tre og noe nettinggjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	05.06.2024		Gjennomgått	6	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT1026>

## 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