

Tilstandsrapport

📍 Werenskiolds gate 16, 1608 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1465

Areal (BRA): Enebolig 159 m²



Befaringsdato: 22.06.2023

Rapportdato: 17.09.2023

Oppdragsnr.: 19389-1147

Referansenummer: AB8653

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Gyldig rapport
17.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig



Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	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

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer samt krypkjeller og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget på slutten av 1800 tallet, Vedlikeholdsoppdatert og modernisert på 1980 tallet samt noe senere. Saltak i trekonstruksjon, undertak av bord/flis, tekket med betongtakstein for hovedtaket og tekket med stålplater på tak over inngangsparti. Grunnmur i naturstein. Det er vann i kjeller, iflg eier oppstod dette i etterkant at kommunen gravet i gaten for en del år tilbake. Ytterligere kontroll og tiltak anbefales.

Enkle eldre overflater/utstyr og innredninger fra tidligere vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad og kjøkken er antatt modernisert på 1980 tallet. Elde og bruksslitasje generelt samt enkelte rom hvor det er revet/påbegynt oppussing for en stund tilbake. Behov for utskiftning og oppussing generelt. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte eldre bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig. Taktekking og undertak omlagt ca 1993. Nytt undertak lagt ovenpå eksisterende iflg eier. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Antar nye i forbindelse med omlegging av taktekkingen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar stående massiv plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omkledd ca 1980 ut mot vei og 2017 på gavelsider. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1980 tallet, nyere vindu med 2 lags isolerglass fra 2000 på soverom under oppussing i 2 etg. Bygningen har eldre teak/edeltre hovedytterdører. Malt balkongdør i tre, med 2 lags glass fra 1985 på bad i 2 etg. Veranda i impregnert trekonstruksjon, på ca 19m2 ved adkomst, malte materialer i rekkverk. Enkel liten veranda i trekonstruksjon med adkomst fra bad i 2 etg. Enkel tretrapp i ankomst.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Boligen har mursteinspipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører /formpressede.

Oppvarming

Peis og parafin-brenner i stuen. Luft til luft varmepumpe og el ovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp tidlig på 1980 tallet. Badet må påregnes å totalrehabiliteres for å tilfredsstille forskriftskrav. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Antar innredning fra 1980 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulv wc og enkel eldre servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar opplegg i hovedsak fra 1980 tallet. Det er avløpsrør av plast. Antar fra 1980 tallet. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn, antar leirholdige masser.
Drenering fra byggeår. Det er vann i krypkjeller.
Vanninntrengning oppstod i etterkant av at kommunen gravet opp i gaten for en del år tilbake.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Flat tomt. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.
Utvendige vannrør og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent tidspunkt for utførelse.
Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	84	84	0
Loft	0	0	0
Etasje 2	75	71	4
Krypkjeller	0	0	0
Sum	159	155	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

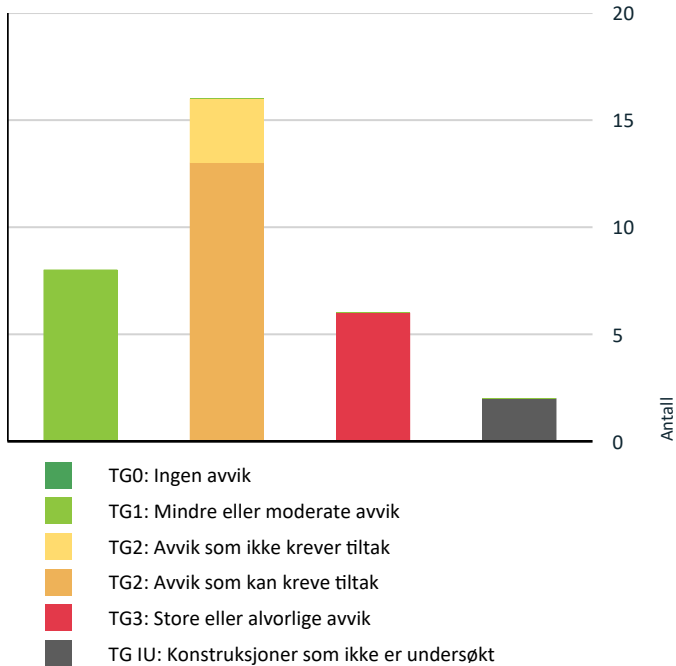
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

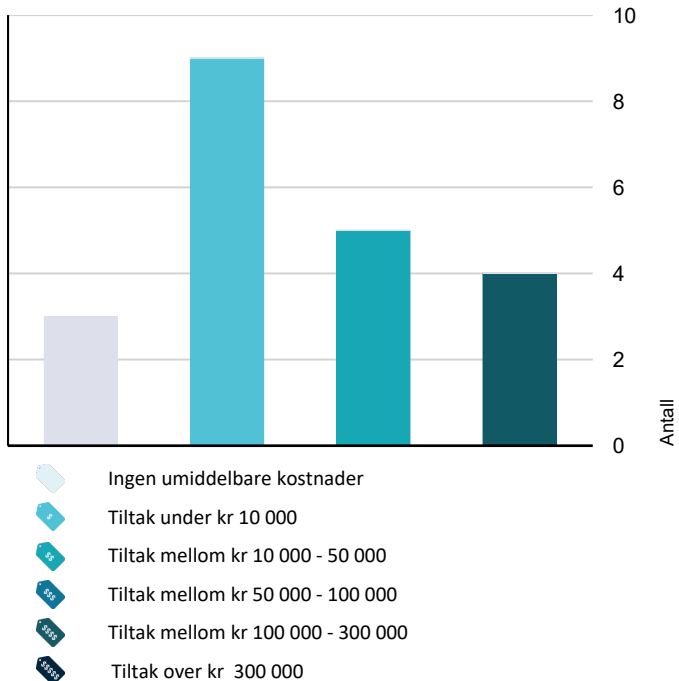
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Werenskiolds gate 16 på Holmen i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Eie Eiendomsmegler 12.06.23 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/revirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stedvis noe renner og beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har store skader.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**


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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.


Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.


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

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er vann i krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe mosegroing på mønesteiner generelt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Kledning er ikke renskåret/avsluttet rett på gavel inn mot nabo. Det er sprekk i kledning i 2 etg v/vindu, gavel nord. Sprekk/retningsavvik i skjøt på fotplank ut mot veien.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre konstruksjon, fare for skjult svikt/risikokonstruksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Iflg visuell besiktigelse inne og ute samt fuksøk i himling er det ikke avdekket unormal tilstand ihht bygningsdelens alder.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

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

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Enkelte rom uinnredet, generelt er det behov for oppussing.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vann i krypkjeller, fare for skade/skjult svikt i bjelkelag mot 1 etg. Det er noe svikt i gulvet i gangen (inn mot stuen)

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det foreligger ikke feierrapport.

Ukjent om parafinbrenner er i bruk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fukskader.

Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vann i krypkjeller. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten vil tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befarings, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er avvik:

Elde/bruksslitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre varmepumpe, ukjent alder og tilstand, samt tidspunkt for siste service.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ned ca 87cm, minimalt avvik fra kravet på 90 cm



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kort gjenværende forventet levetid.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1890

Kommentar

Antatt byggeår, rekvirent

Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Bygget har gjennomgående eldre/enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig. Taktekking og undertak omlagt ca 1993. Nytt undertak lagt ovenpå eksisterende iflg eier.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mosegroing på mønesteiner generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig vask/vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Antar nye i forbindelse med omlegging av taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stedvis noe renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Komplettering av manglende renner og beslag, samt montering av snøfangere og stigetrinn. Sjekk feierrapport om dette er påpekt fra feier. (rapport ikke mottatt)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar stående massiv plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omkledd ca 1980 ut mot vei og 2017 på gavelsider.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning er ikke renskåret/avsluttet rett på gavel inn mot nabo. Det er sprekk i kledning i 2 etg v/vindu, gavel nord. Sprekk/retningsavvik i skjøt på fotplank ut mot veien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting evt etablering av lufting bør kontrolleres ytterligere. Avslutning av kledning på gavel bør ferdigstilles. Kontrollere sprekk/årsak ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon, fare for skjult svikt/risikokonstruksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Iflg visuell besiktigelse inne og ute samt fuktøk i himling er det ikke avdekket unormal tilstand ihht bygningsdelens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll, oppmerksomhet etter vesentlig nedbør

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1980 tallet, nyere vindu med 2 lags isolerglass fra 2000 på soverom under oppussing i 2 etg.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Bygningen har eldre teak/edeltre hovedytterdører og malt balkongdør i tre, med 2 lags glass fra 1985 på bad i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør og ytterdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i impregnert trekonstruksjon, på ca 19m² ved adkomst, malte materialer i rekkverk. Enkel liten veranda i trekonstruksjon med adkomst fra bad i 2 etg.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ned ca 87cm, minimalt avvik fra kravet på 90 cm

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

TG 1

Enkel tretrapp i ankomst.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom uinnredet, generelt er det behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vann i krypkjeller, fare for skade/skjult svikt i bjelkelag mot 1 etg. Det er noe svikt i gulvet i gangen (inn mot stuen)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll fra krypkjeller, eller ved åpning av gulv. Kostnad er ukjent, beregnet kun for ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

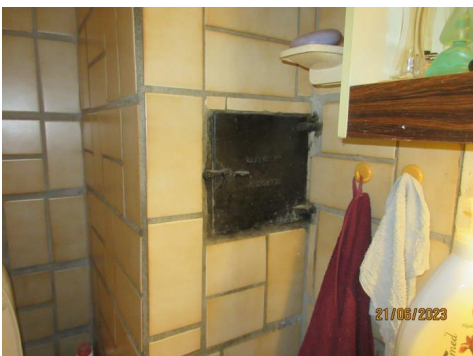
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og lukket peis. Antar at det er parafinbrenner i peis.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det foreligger ikke feirrapport. Ukjent om parafinbrenner er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sjekk feirrapport. Ikke mottatt/sjekket av takstmannen

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Det er vann i krypkjeller. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten vil tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid.

Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Tiltak:
 - Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

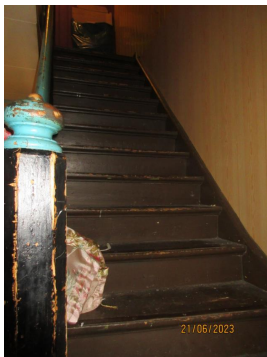
Kostnad er kun beregnet for ytterligere kontroll. Eier har i etterkant av min befaring gravet ned kum med pumpe for automatisk utpumping av overflatevann. Forholdet er også omtalt under punktet: Drenering

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører /formpressede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Elde/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppussing/utskifting bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

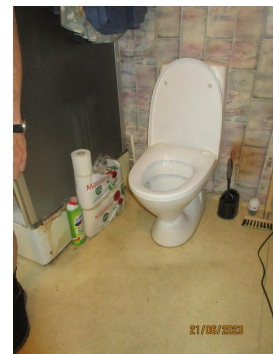
VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp tidlig på 1980 tallet. Toalett er ca 4 år iflg eier/selger.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Antar innredning fra 1980 tallet. Oppussing må påregnes.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kort gjenværende forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør påregnes skiftet

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom, gulv wc og enkel eldre servanttinnredning. Gulv wc ca 5 år iflg eier/selger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar opplegg i hovedsak fra 1980 tallet.



Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stoppekran må merkes. Stoppekranner i kjeller, noe vanskelig adkomst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Antar fra 1980 tallet.



Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

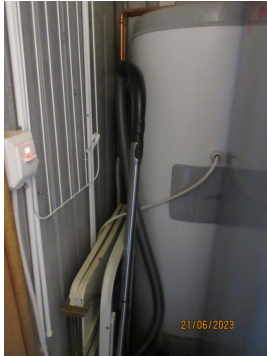
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Årstill: 2019

Kilde: Eier

Andre installasjoner

TG 2

Oppvarming forøvrig med luft_luft varmepumpe og el ovner



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmepumpe, ukjent alder og tilstand, samt tidspunkt for siste service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/service

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.

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 oppdatert? (årstill)
2019 Div oppgradering samt montering av bereder
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for: Bytte sikringskap. Ny kurs til vvb. Ny kurs til stikk kjøkken.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Enkel el kontroll anbefales.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 1

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Bør funksjonstestes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antar leirholdige masser.

Drenering

TG 3

Drenering fra byggeår. Det er vann i krypkjeller. Vanninntrengning oppstod i etterkant av at kommunen gravet opp i gaten for en del år tilbake.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Eier har etter min befaring gravet ut masser og lagt ned kum med pumpe for automatisk utpumping av vann i kjeller. Det er også gravet noe renner for avrenning av overflatevann mot kummen. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak som forhindrer vanninntrengning i krypkjeller, samt evt tiltak med fuksperre mot grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Flat tomt. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vannrør og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent tidspunkt for utførelse.

Oljetank

TG IU

Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje 1	84	84	0	Gang , Toalettrom , Stue , Soverom , Kjøkken , Trapperom/gang	
Loft	0	0	0		
Etasje 2	75	71	4	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Soverom 3 - uinnredet, Alkove - uinnredet	Bod
Krypkjeller	0	0	0		
Sum	159	155	4		

Kommentar

Deler av arealet i 2 etg er strippet ned for oppussing, men er allikevel medregnet som P-rom, da det har vært benyttet som soverom/oppholdsrom.

Loft og krypkjeller har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2023	Terje Frost	Takstingeniør
	Roger Meyer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	300	1465		0	400.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Werenskiolds gate 16

Hjemmelshaver

Meyer Tove Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et eldre etablert boligområde, sentralt i Fredrikstad på Holmenområdet. Området er i hovedsak bestående av frittliggende lav boligbebyggelse (ene- og flermannboliger). Sentral beliggenhet med kort avstand til byens fasiliteter. Kort avstand til skoler, barnehage, videregående skoler, bussholdeplass og div forretninger. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet/Fredrikstadmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg plan: Holmenområdet. Plan ID: 120

Om tomten

Eiendommen har flat tomt, gruset adkomst og gårdsplass samt noe plenareale i bakgården.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 084 900	2023	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
50 000	2008	Annet

Forsikring

Selskap IF	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 8 900
Kommentar Iflg info fra eier/revkurent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2023	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	4	Ja
Megler	05.07.2023	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	21.06.2023	Revkurent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/AB8653>

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