

Tilstandsrapport

📍 Enggata 89, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 198

Markedsverdi

4 000 000

Areal (BRA): Enebolig 207 m², Uthus 14 m², Lekestue 5 m²



Befaringsdato: 11.08.2023

Rapportdato: 16.08.2023

Oppdragsnr.: 20043-1617

Referansenummer: QY5181

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
16.08.2023

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 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med kjeller under deler av huset, en garasje som er gjort om til uthus og en lekestue. 2.et. på huset er påbygd 1986 i følge tidligere eier. Huset har en grei standard ut fra byggeår. Kledning og vinduer er i noe varierende stand. Taktekke med renner og beslag har normal slitasje ut fra alder. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i betonggulver i kjelleren. Kryp kjeller er bare sjekket inn fra luke i muren pga. trang inngang/liten høyde. Mye av overflater inne trenger oppussing. Nedgravd oljetank ute på sertifiseres eller saneres. Nytt bad ca. 2018-19.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak. Sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Stort sett greit utluftet men det kan stikkes ned noe lekter på enkelte fakk for å få opp mer luft.
OBS. Konstruksjonen ellers er innelukket så den er ikke sjekket.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast. Kransebeslag på piper. Gesimsbeslag som deler taket, disse flasser endel. Stigetrinn til en pipe, den andre må feies innenfra.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk og stående plank. Stående tømmermannskledning. Råte i noen ender, noe sprekker. Noe går for nærme bakken. Manglende musetetting.

Endel vinduer med tolags isolerglass, glass er fra nyere dato (disse skal være fra ca. 2013), rammer/karmer er eldre (sannsynligvis fra 1986). Noen koblede vinduer. Noe tørre/sprukne rammer.

Takvindu med tolags isolerglass, noe tørre/sprukne rammer.

To malte Diplomat inngangsdører med tolags isolerglass. Terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2007. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

En treplatting i gavl sør på ca. 14 m2.

Treplatting oppe i terreng bakkant på ca. 33 m2. Noe er overbygd. Rekkverk er ca. 66 m2 høyt, krav til høyde er 90 cm. Dekke trenger vasking og behandling.

Tretrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt panel, malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malt panel og malte plater i taker.
Deler av overflater trenger oppussing. Noen overflater er ikke malt ferdig.
Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Teglstein/elementpipe. Feieluke på kjøkkenet, ikke plate under. Det ligger noen stein inn for feieluke på kjøkkenet som feier bør sjekke, Teglsteinspipe mot nord, feieluke i kjelleren.

Kjeller under deler av huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe spor etter borebiller. Fare for fukt i kjeller under ekstremvært. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk.

Krypkjeller under deler av huset. Denne er bare sjekket fra luken inn fra kjellerrom pga. for trang inngang/for liten høyde. Så grei ut fra luken byggeår tatt i betraktning. Ingen ventiler i muren. Ugunstig terrengfall på vestsiden.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden. Bratt tretrapp til kjelleren, denne mangler rekkverk, gradering 3 er på grunn av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Nytt 2018-19 i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, malt MDF panel i tak, fliser på gulv + sokkelfliser. Dusjkabinett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med synlig membran. Fall på gulv men noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tapet/malt tapet på vegger, laminat på gulv, malt panel i tak. Svartmalt innredning, denne har endel småskader og noe mangler noen håndtak. Oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut. Malte fliser mellom over og underskaper. Mangler noen sokler.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom 1.et. Malt tapet og fliser på vegger, malte mosaikkfliser på gulv (deler av dette har flasket av), malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør. Dørblad er ødelagt. Overflater trenger oppussing.

Toalettrom 2.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, denne må føres over tak, mangler tilluft i dør. Wc og vask. Noe bom (tomrom under) på flisene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak kjøller. Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakeluke i kjelleren.

Fyr i kjeller er ikke i bruk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i fyrrom kjelleren av nyere dato. Det er sluk her.

Varmepumpe fra 2015.

El.skapet står i gang/hall 1.et. 32 amp hovedsikring, 20 kurser, noen med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, sannsynligvis fjell. Huset virker stabilt. Ukjent angående drenering, ingen som fungerer ordentlig. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten. Betongmur og granittmur. Noe løse/manglende fuger.

Granitt forstøtningsmur i hagen. Noe sprukne/manglende fuger men muren virker stabil.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut. Kommer en forholdsvis tynn vannledning inn i kjelleren.

Oljetank nedgravd i gavl nord. Denne må sertifiseres eller saneres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	105	90	15
2. Etasje	74	66	8
Kjeller	28	0	28
Sum	207	156	51
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	14	0	14
Sum	14	0	14
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

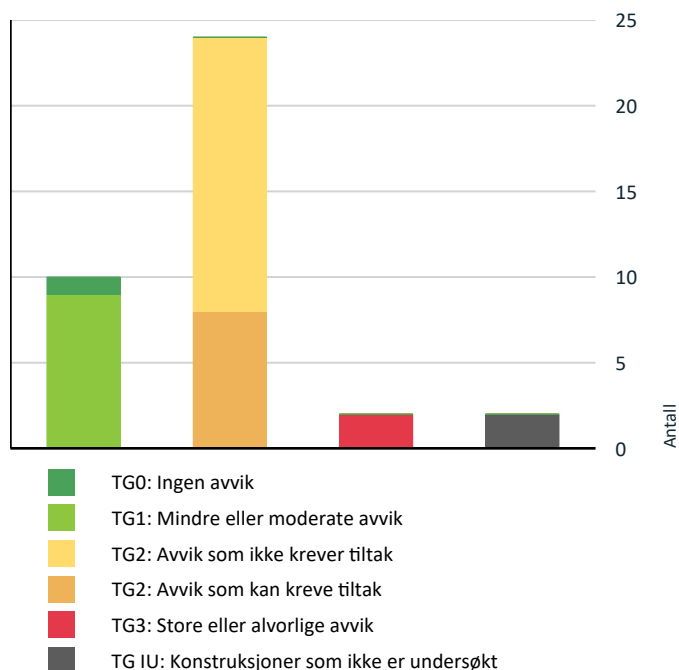
[Gå til side](#)

Enebolig

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

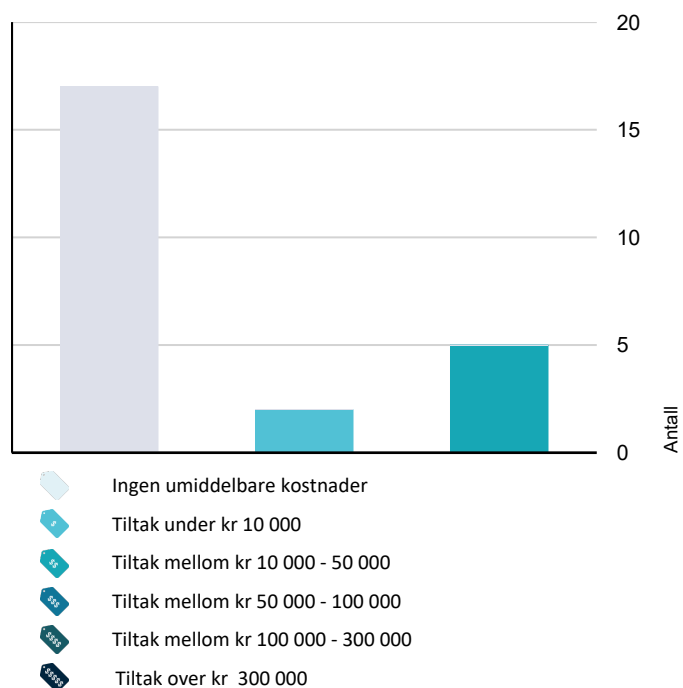
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Fyr er ikke i bruk.



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Noe går for nærme bakken. Manglende musetetting.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Noe tett i endel fakk mellom isolasjon og sutakspatene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Dekke trenger vasking og behandling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe spor etter borebiller.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Dørblad er ødelagt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Ventilasjon må føres over tak, mangler tilluft i dør. Noe bom (tomrom under) på flisene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El.skapet står i gang/hall 1.et. 32 amp hovedsikring, 20 kurser, noen med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Deler av overflater trenger oppussing. Noen overflater er ikke malt ferdig.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

Det ligger noen stein inn for feieluke på kjøkkenet som feier bør sjekke,.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Ingen ventiler i muren. Ugunstig terrengfall på vestsiden.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe mindre fall en det som anbefales.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningen har endel småskader og noe mangler noen håndtak.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gjelder eldre rør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe løse/manglende fuger.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe sprukne/manglende fuger men muren virker stabil.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1949

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med kjeller under deler av huset, en garasje som er gjort om til uthus og en lekestue. 2.et. på huset er påbygd 1986 i følge tidligere eier. Huset har en grei standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Kledning og vinduer er i noe varierende stand. Taktekke med renner og beslag har normal slitasje ut fra alder. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i betonggulver i kjelleren. Kryp kjeller er bare sjekket inn fra luke i muren pga. trang inngang/liten høyde. Mye av overflater inne trenger oppussing. Nedgravd oljetank ute på sertifiseres eller saneres. Nytt bad ca. 2018-19.

Tilbygg / modernisering

Byggeår	Tilbygg	Bygd på 2.et. i følge tidligere eier.
1986	Tilbygg	Bygd på 2.et. i følge tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast. Kransebeslag på piper. Gesimsbeslag som deler taket, disse flasser endel. Stigetrinn til en pipe, den andre må feies innenfra.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk og stående plank. Stående tømmermannskledning. Råte i noen ender, noe sprekker. Noe går for nærme bakken. Manglende musetetting.

Vurdering av avvik:

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

Noe går for nærme bakken. Manglende musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Passe godt på i nedkant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet tak. Sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Stort sett greit utluftet men det kan stikkes ned noe lekter på enkelte fakk for å få opp mer luft.

OBS. Konstruksjonen ellers er innelukket så den er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tett i endel fakk mellom isolasjon og sutaksplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stikke ned noe lekter mellom isolasjon og sutaksplatene på enkelte fakk for å få opp mer luft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Endel vinduer med tolags isolerglass, glass er fra nyere dato (disse skal være fra ca. 2013), rammer/karmer er eldre (sannsynligvis fra 1986). Noen koblede vinduer. Noe tørre/sprukne rammer. Takvindu med tolags isolerglass, noe tørre/sprukne rammer. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

TG 1

To malte Diplomater inngangsdører med tolags isolerglass. Terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2007. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

En treplatting i gavl sør på ca. 14 m².

Treplatting oppe i terreng bakkant på ca. 33 m². Noe er overbygd. Rekkverk er ca. 66 m² høyt, krav til høyde er 90 cm. Dekke trenger vasking og behandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke trenger vasking og behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vaske/behandle dekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Tretrapp ved inngang.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Malt panel, malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malt panel og malte plater i taker. Deler av overflater trenger oppussing. Noen overflater er ikke malt ferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger oppussing. Noen overflater er ikke malt ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Radon

TG IU

Jeg har ikke fått opplysninger om at det er målt for radon.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglstein/elementpipe. Feieluke på kjøkkenet, ikke plate under. Det ligger noen stein inn for feieluke på kjøkkenet som feier bør sjekke, Teglsteinspipe mot nord, feieluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det ligger noen stein inn for feieluke på kjøkkenet som feier bør sjekke,.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feier bør sjekke piper og ildsteder.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller under deler av huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe spor etter borebiller. Fare for fukt i kjeller under ekstremvært. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Noe spor etter borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Sjekke om det bør sprøytes for borebiller.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under deler av huset. Denne er bare sjekket fra luken inn fra kjellerrom pga. for trang inngang/for liten høyde. Så grei ut fra luken byggeår tatt i betraktning. Ingen ventiler i muren. Ugunstig terrengfall på vestsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Ingen ventiler i muren. Ugunstig terrengfall på vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden. Bratt tretrapp til kjelleren, denne mangler rekkverk, gradering 3 er på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt 2018-19 i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, malt MDF panel i tak, fliser på gulv + sokkelfliser. Dusjkabinett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet med synlig membran. Fall på gulv men noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke mulig å bore.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger, malt MDF panel i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Fall på gulv men noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk som anbefales. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre fall en det som anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk under kabinettet med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Tapet/malt tapet på vegger, laminat på gulv, malt panel i tak. Svartmalt innredning, denne har endel småskader og noe mangler noen håndtak. Oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut. Malte fliser mellom over og underskaper. Mangler noen sokler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har endel småskader og noe mangler noen håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Avtrekk

! TG 1

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom 1.et. Malt tapet og fliser på vegger, malte mosaikkfliser på gulv (deler av dette har flasset av), malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør. Dørblad er ødelagt. Overflater trenger oppussing.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Dørblad er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Bytte dørblad. Rommet trenger oppussing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom 2.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, denne må føres over tak, mangler tilluft i dør. Wc og vask. Noe bom (tomrom under) på flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjon må føres over tak, mangler tilluft i dør. Noe bom (tomrom under) på flisene.

Konsekvens/tiltak

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

Ordne lufting over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak kjøller.

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.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakeluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmesentral

! TG 3

Fyr i kjeller er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fyr er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank på ca 200 liter i fyrrom kjelleren av nyere dato. Det er sluk her.

Andre installasjoner

! TG 1

Varmepumpe fra 2015.

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.

El.skapet står i gang/hall 1.et. 32 amp hovedsikring, 20 kurser, noen 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

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

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

6. 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

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

Nei

8. 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

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

Ja

10. 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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent, sannsynligvis fjell. Huset virker stabil.

Drenering

TG 2

Ukjent, ingen som fungere ordentlig. 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Betongmur og granittmur. Noe løse/manglende fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe løse/manglende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forstøtningsmurer

TG 2

Granitt forstøtningsmur i hagen. Noe sprukne/manglende fuger men muren virker stabil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprukne/manglende fuger men muren virker stabil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør fra huset og ut. Kommer en forholdsvis tynn vannledning inn i kjelleren.

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.

Oljetank

TG 2

Oljetank nedgravd i gavl nord. Denne må sertifiseres eller saneres.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Eventuelt saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Uthus har vært garasje tidligere. Betongdekke. Betong og lettklinker vegger. Valmet tak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Aluminiumsdør inn.

Vedlikehold

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Står på blokker. Liggende kledning. Saltak med pappshingel. Panelt boddør. Et rom.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

207 m²/156 m²

Enebolig: 3 Gang, Kjøkken, Bad, 2 Toalettrom, 3 Stuer, 5 Bod, Hall, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus, Lekestue

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

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 ² PRIS
1 Nabbetorpveien 150 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 115 m ² 1880 1 sov	28-08-2022	4 000 000	3 700 000	0	3 700 000	32 174
2 Nabbetorpveien 126 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 79 m ² 1920 1 sov	27-10-2022	2 500 000	2 340 000	0	2 340 000	29 620
3 Enggata 95 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 114 m ² 1929 2 sov	31-01-2022	3 000 000	3 200 000	0	3 200 000	28 070
4 Nabbetorpveien 152 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 112 m ² 1886 2 sov	23-05-2022	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	27 679
5 Stenhammerveien 30A ,1604 FREDRIKSTAD 149 m ² 1962 4 sov	18-04-2023	4 150 000	3 900 000	0	3 900 000	26 174
6 Edvard Eriksens gate 11 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 172 m ² 1922 6 sov	28-11-2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	26 163
7 Enggata 98 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 165 m ² 1910 4 sov	17-04-2023	4 400 000	4 300 000	0	4 300 000	26 061
8 Narntegata 24 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 113 m ² 1887 2 sov	29-08-2019	2 490 000	2 450 000	0	2 450 000	21 681

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 480 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	105	90	15	Gang/hall, Gang/oppgang, Kjøkken , Bad , Toalettrom , Stue , Stue 2	Bod
2. Etasje	74	66	8	Gang/hall , Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2	Bod
Kjeller	28	0	28	Gang	Fyrrom, Bod, Bod
Sum	207	156	51		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Bod i 1.et. har vært soverom tidligere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: På rom i 2.et.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	14	0	14		Et rom
Sum	14	0	14		

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	5	0	5		Et rom
Sum	5	0	5		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Bente-Jeanett Skofteby Trosterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	303	198		0	831.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Enggata 89

Hjemmelshaver

Trosterud Bente-Jeanett Skofteby, Englund Olav
Daniel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass/parkeringsplass. Noe steinlagt i bakkant, dette er noe ujevnt. Noe plen, busker, trær og hekk. Granittmur mot veien med tregjerde oppe på. Div. treplattinger i bakkant.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	11.08.2023		Gjennomgått	4	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 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 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/QY5181>

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