

# Tilstandsrapport

📍 Ekelundveien 14, 1613 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 209, bnr. 95

## Markedsverdi

**5 900 000**

Areal (BRA): Enebolig 171 m<sup>2</sup>, Garasje 46 m<sup>2</sup>, Anneks 12 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2023

Rapportdato: 31.05.2023

Oppdragsnr.: 20043-1528

Referansenummer: ZC1615

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport  
31.05.2023

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 et plan med en leilighet som leies ut, en frittliggende dobbelgarasje med bod, og et anneks. Leiligheten i ene enden av huset som er leid ut er ikke godkjent som egen boenhet. Huset har en varierende standard og stand.

Hoveddelen trenger endel oppussing/restaurering både utvendig og innvendig. Leiligheten som leies ut er pusset opp både ute og inne de seneste par årene.

## Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Samme på tilbygg.

Bordtak. Ny papp, sløyfer, lekter og betongtakstein 2020.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Nytt sammen med taktekke.

Mangler snøfangere og stigeledd.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 til 15 cm mineralull. Ny kledning på tilbygg 2021, denne er ikke pent skrudd, Kledning hoveddel er i varierende stand, noe råtne.

Originale vinduer med trelags isolerglass på hoveddel. Endel tørre/sprukne rammer. 3-4 punkterte vinduer i stue hoveddel. Nye vinduer med tolags isolerglass 2021 på tilbygg. Jeg oppdaget ingen flere punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass og el.lås til hoveddel. Malt inngangsdør med trelags isolerglass til vaskerom hoveddel, denne har noen småskader. Malt inngangsdør med tolags isolerglass i sidedel. Original terrassedør hoveddel med tolags isolerglass, denne er slitt. Nye terrassedører med tolags isolerglass i tilbygg 2016. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Stor terrasse utenfor hoveddel, slitte terrassebord. Endel skjevheter i dekke. Rekkverk med stående sprett, dette trenger skraping og behandling. Innebygd del på ca. 11 m2 med Jacuzzi. Aluminium skyvedører. Endel skjevheter i bygget, sunket mye på en side.

Treplattung utenfor garasje på ca. 22 m2. Denne er slitt.

Treplattung utenfor sidedel på ca. 22 m2. El.markise. Denne er i bra stand

Treplattung ved inngang og rundt hjørne på sidedel på ca. 35 m2. Rekkverk med stående sprett. Denne er i bra stand. Skiferlagt trapp ved inngang hoveddel. Noe skadet skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Brystpanel, tapet og malt tapet på vegger. Fliser og parkett på gulver. Malt panel, panel og malt MDF panel i taker.  
Rom i hoveddel trenger endel overflateoppussing.  
Leilighet sidedel er pusset opp.

Etasjeskille i tre. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

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

Elementpipe. Feieluke i krypkjeller. Peisinnsats i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Krypkjeller under hele hoveddelen. Det kommer endel vann inn langs fjellet. Det er satt inn to vannpumper som pumper ut vann etter behov, ellers vil det fylle seg opp med vann her. Det er lagt plast på bakken.

Betongdekke i tilbygg.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoveddel. Dette er fra ca. 2000. Fliser på vegger og gulv, planket i tak. Dusj, innebygd boblekar, innredning med to vasker og wc. Sluk under badekar, ikke tilgang til dette. Sluk i dusj med synlig membran, det er brukt membran i bunn under betongdekke i følge eier. Noe gulv med fall og noe med feil fall. Det må beregnes at dusjing på vegger har begrenset levetid. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Det er ikke boret da det er våtrom på baksiden.

Bad sidedel. Nytt ca. 2020. Eier er snekker og har gjort endel arbeider her selv. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon i tak og vegg, mangler tilluft i dør. Sluk i dusj, ingen synlig membran. Vann på gulv vil renne ut fra rommet før det renner til sluk i dusj, da kanten inn til dusjen er høyere enn terskel. Varmekabler. Noe har litt feil fall. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom hoveddel. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, panel i tak. Vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Feil fall på deler av gulvet. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Dør ut. Ikke mulig å bore her.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel. Malte vegger, parkett på gulv, malt panel i tak. Malt eike innredning, folierte benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator går ut i yttervegg. Innredningen har noen småskader.

Sidedel. Tapet på vegger, parkett på gulv, malt MDF panel i tak. Hvit innredning fra 2021. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Flexit ventilator med mekanisk avtrekk. Laminat benkeplater. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue. Ventilator går ut i yttervegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hoveddel. Fliser på vegger og gulv, panel i tak. Wc og innredning med vask. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber, noe i plast (rør i rør). Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter i krypkjeller.  
2 varmtvannstanker på ca. 200 liter i krypkjeller av eldre dato.

Nytt avtrekk i ventilator 2022 i følge eier.  
Varmepumpe fra 2017 og 2005.  
Markise hoveddel, dårlig duk på denne.

Et el.skap står i gangen hoveddel. 40 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Jordfeilbrytere. Kurser er merket.  
Et el.skap på soverom tilbygg. 20 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

6 kg brannslukningsapparat fra 2021. Røykvarsler er i orden.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står sannsynlig på fjell. Huset virker stabilt.  
Ukjent angående drenering, sannsynligvis ingen. Lettklinkermur.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut. Svakke i avløpsrør ute i hagen i følge eier, har spylt opp ca. hvert ca. 5 år. Det er koblet avløpsvann/kum ute i hagen på kloakken i følge eier dette er ikke lov.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 229 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 171 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 900 000          |

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|                        |            |            |           |
|------------------------|------------|------------|-----------|
| Enebolig               |            |            |           |
| ETASJE                 | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. Etasje<br>hoveddel  | 120        | 115        | 5         |
| 1. Etasje<br>leilighet | 51         | 51         | 0         |
| <b>Sum</b>             | <b>171</b> | <b>166</b> | <b>5</b>  |
| Garasje                |            |            |           |
| ETASJE                 | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. Etasje              | 46         | 0          | 46        |
| <b>Sum</b>             | <b>46</b>  | <b>0</b>   | <b>46</b> |
| Anneks                 |            |            |           |
| ETASJE                 | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. Etasje              | 12         | 0          | 12        |
| <b>Sum</b>             | <b>12</b>  | <b>0</b>   | <b>12</b> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

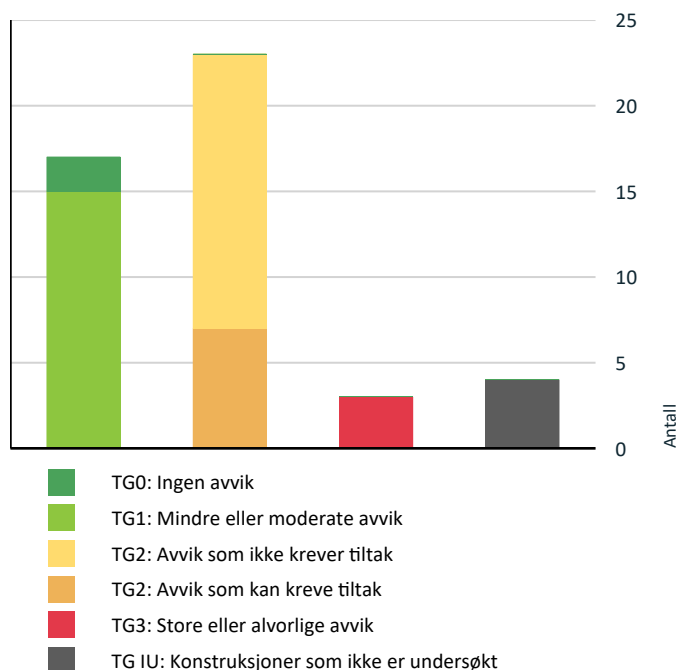
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eiendommen er ikke godkjent med to boenheter.



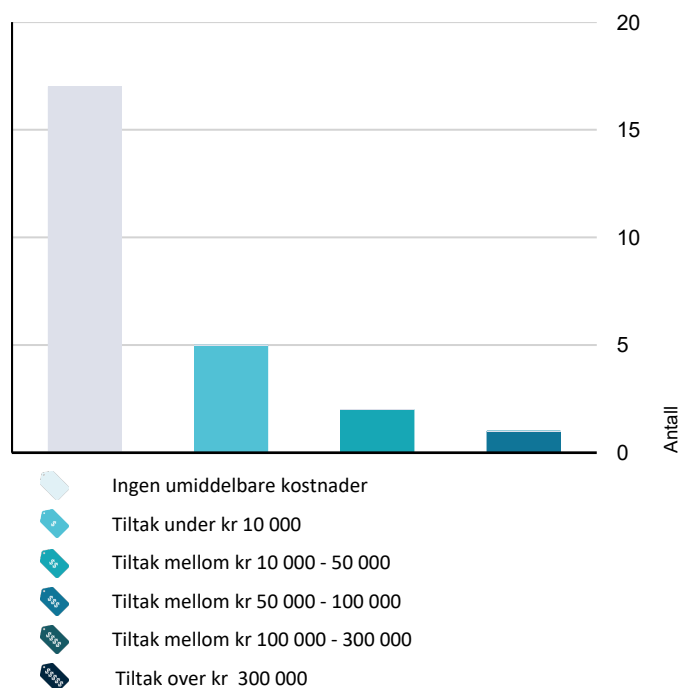
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.



##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe av gulv har litt feil fall. Vann på gulv vil renne ut fra rommet før det renner til sluk i dusj da kanten inn til dusjen er høyere enn terskel til dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

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



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



##### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



##### Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

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



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kledning hoveddel er i varierende stand, noe råte.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder eldre vinduer.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det mangler styrt tilluftsventilering.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Mangler tilluft i dør.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Dårlig duk.



## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Noe begynner å bli slitt, noe har småskader.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Slitte terrassebord. Endel skjevheter i dekke og rom med Jacuzzi.  
Den utenfor garasje er slitt.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Noe skadet skifer.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder hoveddel.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det kommer endel vann inn langs fjellet. Det er satt inn to vannpumper som pumper ut vann etter behov.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det må beregnet at dusing på vegger har begrenset levetid.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



## 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 noen småskader.



## 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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Et el.skap står i gangen hoveddel. 40 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Jordfeilbrytere. Kurser er merket.  
Et el.skap på soverom tilbygg. 20 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.



## 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.

Svakke i avløpsrør ute i hagen i følge eier, har spylt opp ca. hvert 5 år.  
Det er koblet avløpsvann/kum ute i hagen på kloakken i følge eier dette er ikke lov.



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1976

### Standard

Eiendommen består av enebolig på et plan med en leilighet som leies ut, en frittliggende dobbelgarasje med bod, og et anneks. Leiligheten i ene enden av huset som er leid ut er ikke godkjent som egen boenhet. Huset har en varierende standard og stand.

### Vedlikehold

Hoveddelen trenger endel oppussing/restaurering både utvendig og innvendig. Leiligheten som leies ut er pusset opp både ute og inne de seneste par årene.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |             |
|------|-----------|-------------|
| 1986 | Ombygging | Leiligheten |
|------|-----------|-------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 0

Bordtak. Ny papp, sløyfer, lekter og betongtakstein 2020.

### Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Nytt sammen med taktekke.

Mangler snøfangere og stigetrinn, gradering 3 er pga. dette.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 til 15 cm mineralull. Ny kledning på tilbygg 2021, denne er ikke pent skrudd, Kledning hoveddel er i varierende stand, noe råte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledning hoveddel er i varierende stand, noe råte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte kledning etter behov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Samme på tilbygg.

### Vinduer

! TG 2

Originale vinduer med trelags isolerglass på hoveddel. Endel tørre/sprukne rammer. 3-4 punkterte vinduer i stue hoveddel. Nye vinduer med tolags isolerglass 2021 på tilbygg. Jeg oppdaget ingen flere punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Gjelder eldre vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Dører

! TG 2

Malt inngangsdør med tolags isolerglass og el.lås til hoveddel. Malt inngangsdør med trelags isolerglass til vaskerom hoveddel, denne har noen småskader. Malt inngangsdør med tolags isolerglass i sidedel. Original terrassedør hoveddel med tolags isolerglass, denne er slitt. Nye terrassedører med tolags isolerglass i tilbygg 2016. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begynner å bli slitt, noe har småskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like etter behov.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor terrasse utenfor hoveddel, slitte terrassebord. Endel skjevheter i dekke. Rekkverk med stående sprett, dette trenger skraping og behandling. Innebygd del på ca. 11 m2 med Jacuzzi. Aluminium skyvedører. Endel skjevheter i bygget, sunket mye på en side.

Treplattung utenfor garasje på ca. 22 m2. Denne er slitt.

Treplattung utenfor sidedel på ca. 22 m2. El.markise. Denne er i bra stand

Treplattung ved inngang og rundt hjørne på sidedel på ca. 35 m2. Rekkverk med stående sprett. Denne er i bra stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord. Endel skjevheter i dekke og rom med Jacuzzi. Den utenfor garasje er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp/rette opp etter behov.

## Utvendige trapper

TG 2

Skiferlagt trapp ved inngang hoveddel. Noe skadet skifer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skadet skifer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte om ønskelig.

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Brystpanel, tapet og malt tapet på vegger. Fliser og parkett på gulver. Malt panel, panel og malt MDF panel i taker. Rom i hoveddel trenger endel overflateoppussing. Leilighet sidedel er pusset opp.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder hoveddel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe. Feieluke i krypkjeller. Peisinnatts i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

## Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under hele hoveddelen. Det kommer endel vann inn langs fjellet. Det er satt inn to vannpumper som pumper ut vann etter behov, ellers vil det fylle seg opp med vann her. Det er lagt plast på bakken.

Betongdekke i tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer endel vann inn langs fjellet. Det er satt inn to vannpumper som pumper ut vann etter behov.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Passe på at vannpumper virker.

## VÅTROM

### 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

#### Generell

Badet er far ca. 2000. Fliser på vegger og gulv, planket i tak. Dusj, innebygd boblekar, innredning med to vasker og wc. Sluk under badekar, ikke tilgang til dette. Sluk i dusj med synlig membran, det er brukt membran i bunn under betongdekke i følge eier. Noe gulv med fall og noe med feil fall. Det må beregnes at dusjing på vegger har begrenset levetid. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Det er ikke boret da det er våtrom på baksiden.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger, planket i tak. Det må beregnet at dusing på vegger har begrenset levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må beregnet at dusing på vegger har begrenset levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

## Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Noe gulv med fall og noe med feil fall. Varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i dusj med synlig membran, det er brukt membran i bunn under betongdekke i følge eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusj, innebygd boblekar, innredning med to vasker og wc.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke boret da det er våtrom på baksiden.

## 1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

### Generell

Malt tapet på vegger, belegg på gulv, panel i tak. Vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Feil fall på deler av gulvet. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Dør ut. Ikke mulig å bore her.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tapet på vegger, panel i tak.

## Overflater Gulv

TG 3

Belegg på gulv. Feil fall på deler av gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vask og opplegg til vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 2

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD

#### Generell

Nytt ca. 2020. Eier er snekker og har gjort endel arbeider her selv. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon i tak og vegg, mangler tilluft i dør. Sluk i dusj, ingen synlig membran. Vann på gulv vil renne ut fra rommet før det renner til sluk i dusj, da kanten inn til dusjen er høyere enn terskel. Varmekabler. Noe har litt feil fall. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger, malt MDF panel i tak.

#### Overflater Gulv

! TG 3

Fliser på gulv. Varmekabler. Noe av gulv har litt feil fall. Vann på gulv vil renne ut fra rommet før det renner til sluk i dusj da kanten inn til dusjen er høyere enn terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe av gulv har litt feil fall. Vann på gulv vil renne ut fra rommet før det renner til sluk i dusj da kanten inn til dusjen er høyere enn terskel til dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne så vann utenfor dusj kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk i dusj, ingen synlig membran men det er brukt membran i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

## Ventilasjon

! TG 2

Ventilasjon i tak og vegg, mangler tilluft i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler tilluft i dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 2

Malte vegger, parkett på gulv, malt panel i tak. Malt eike innredning, folierte benkeplater. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator går ut i yttervegg. Innredningen har noen småskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har noen småskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Avtrekk

! TG 1

Ventilator går ut i yttervegg.

### 1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 1

Tapet på vegger, parkett på gulv, malt MDF panel i tak. Hvit innredning fra 2021. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Flexit ventilator med mekanisk avtrekk. Laminat benkeplater. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

! TG 1

Flexit ventilator med mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

## Overflater og konstruksjon

! TG 2

Fliser på vegger og gulv, panel i tak. Wc og innredning med vask.  
Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

### Vurdering av avvik:

- 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 2

Vannrør inne i kobber, noe i plast (rør i rør).

### 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. Stakemuligheter i krypkjeller.

### 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

Nytt avtrekk i ventilator 2022 i følge eier.

## Varmtvannstank

! TG 2

2 varmtvannstanker på ca. 200 liter i krypkjeller av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Andre installasjoner

! TG 2

Varmepumpe fra 2017 og 2005.  
Markise hoveddel, dårlig duk på denne.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig duk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte duk.

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

Et el.skap står i gangen hoveddel. 40 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Jordfeilbrytere. Kurser er merket.  
Et el.skap på soverom tilbygg. 20 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
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?  
**Ukjent**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i



# Tilstandsrapport

boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

## Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2021. Røykvarsler er i orden.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hele huset står sannsynlig på fjell. Huset virker stabilt.

### Drenering

! TG IU

Ukjent, sannsynligvis ingen.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Lettklinkermur.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut. Svakke i avløpsrør ute i hagen i følge eier, har spylt opp ca. hvert ca. 5 år. Det er koblet avløpsvann/kum ute i hagen på kloakken i følge eier dette er ikke lov.

### 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.

Svakke i avløpsrør ute i hagen i følge eier, har spylt opp ca. hvert 5 år. Det er koblet avløpsvann/kum ute i hagen på kloakken i følge eier dette er ikke lov.

### Konsekvens/tiltak

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

Må spyles opp når det trengs pga. svakke i avløpsrør ute i hagen.

## Oljetank

! TG IU

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

##### Byggeår

1996

##### Kommentar

Opplyst av eier.

##### Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Dobbel garasje med en lecakant rundt med bod. Betongdekke. Stående tømmermannskledning. Halvvalm med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Gipsplater i garasjen inne, gips og panel i bod. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. To finerte boddører, disse trenger behandling. Stor lagerplass på loft.

#### Vedlikehold

### Anneks



#### Anvendelse

##### Byggeår

2012

##### Kommentar

Opplyst av eier.

##### Standard

Dette er ikke byggemeldt, jeg har ikke sjekket om dette skulle være gjort. Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Anneks bygd ca 2012, 12 m2 inne. Mye er ikke synlig. Stående kledning, denne går helt ned til bakken. Saltak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Koblede vinduer og terrassedør. Et rom. tapet på vegger, parkett på gulv, panel i tak. dette er ikke søkt om.

#### Vedlikehold

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| nr | eiendom                                                 | salgsdato  | prisant   | pris      | fellesgj. | totalpris | m² pris |
|----|---------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1  | Myratoppen 1 ,1613 FREDRIKSTAD<br>139 m² 2001 3 sov     | 08-11-2022 | 5 700 000 | 5 910 000 | 0         | 5 910 000 | 42 518  |
| 2  | Kreftings vei 10 ,1613 FREDRIKSTAD<br>201 m² 1978 6 sov | 01-09-2021 | 7 300 000 | 7 000 000 | 0         | 7 000 000 | 34 826  |
| 3  | Knipleveien 59 ,1613 FREDRIKSTAD<br>156 m² 1966 4 sov   | 13-02-2022 | 5 350 000 | 5 350 000 | 0         | 5 350 000 | 34 295  |
| 4  | Myrastien 18 ,1613 FREDRIKSTAD<br>169 m² 1989 4 sov     | 22-09-2020 | 5 500 000 | 5 610 000 | 0         | 5 610 000 | 33 195  |
| 5  | Bjørnefjellet 13 ,1613 FREDRIKSTAD<br>166 m² 1977 2 sov | 01-09-2019 | 5 300 000 | 5 400 000 | 0         | 5 400 000 | 32 530  |
| 6  | Danskeveien 11 ,1613 FREDRIKSTAD<br>159 m² 2005 4 sov   | 22-07-2021 | 5 250 000 | 5 100 000 | 0         | 5 100 000 | 32 075  |
| 7  | Mølleveien 12 ,1613 FREDRIKSTAD<br>170 m² 1949 4 sov    | 14-06-2021 | 5 650 000 | 5 250 000 | 0         | 5 250 000 | 30 882  |
| 8  | Trosvikhavna 29 ,1614 FREDRIKSTAD<br>150 m² 1973 3 sov  | 06-12-2020 | 3 900 000 | 4 060 000 | 0         | 4 060 000 | 27 067  |

---

### 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.        |          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>             | <b>Kr.</b> | <b>0</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 700 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 300 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 210 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>160 000</b> |

### Anneks

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

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 520 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 2 400 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup> |            |          |                                                                                             |                       |
|---------------------|-------------------------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                     | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                                                         | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. Etasje hoveddel  | 120                           | 115        | 5        | Gang , Hall , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | Bod , Bod 2           |
| 1. Etasje leilighet | 51                            | 51         | 0        | Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2                                                    |                       |
| <b>Sum</b>          | <b>171</b>                    | <b>166</b> | <b>5</b> |                                                                                             |                       |

### 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eiendommen er ikke godkjent med to boenheter.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Leiligheten er pusset ute og inne de siste par årene.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |          |           |                     |                       |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM    | S-ROM     | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. Etasje  | 46                            | 0        | 46        |                     | Dobbelgarasje , Bod   |
| <b>Sum</b> | <b>46</b>                     | <b>0</b> | <b>46</b> |                     |                       |

## Anneks



| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. Etasje | 12                            | 0     | 12    |                     | Et rom                |
| Sum       | 12                            | 0     | 12    |                     |                       |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 19.5.2023 | Svein Nesøen | Takstingeniør |
|           | Ronny Larsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3004 FREDRIKSTAD | 209  | 95   |      | 0    | 919.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ekelundveien 14

### Hjemmelshaver

Larsen Ronny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten i blindvei. Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

### Adkomstvei

Privat.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket.

### Om tomten

Asfaltert gårdsplass, dette er noe ujevnt. Noe steinlagt. Noe, plen, busker og trær.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Norges Eiendommer | 19.05.2023 |           | Gjennomgått | 11    | 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/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC1615>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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