

# Tilstandsrapport

📍 Kvartsveien 11, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 601, bnr. 381

## Markedsverdi

### 6 900 000

Areal (BRA): Enebolig 172 m<sup>2</sup>, Garasje 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2023

Rapportdato: 23.06.2023

Oppdragsnr.: 16649-1409

Referansenummer: TL1805

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



Gyldig rapport  
23.06.2023

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.

## Takstco A.S

### Rapportansvarlig



Jonny Eliassen  
Uavhengig Takstingeniør  
jonny@takstco.no  
906 56 342

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er bygget i 2 etasjer. Boligen er bygget av Block Wathne a.s. Støpt gulv i 1 etg med yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Vinduer i tre med isolerglass. Hvite ytterdører/terrassedører. Stor støpt terrasse, veranda i tre i 2 etg. Saltak med betongstein.

Oppgraderinger etter byggeår :

- Ny pumpe til vannbåren varme + nye termostater i 2022 utført av Engelsviken rør a.s.
- Service på ventilasjonsanlegget i 2022.
- Nytt dusjkabinett + innredning på bad i 2 etg i 2019.

## Enebolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongstein.  
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.  
Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.  
Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.  
Malte vinduer i tre med 2 lags glass.  
Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.  
Veranda i tre i 2 etg på ca 4 kvm. Støpte terrasser ut fra 1 etg.  
Utvendig støpt trappe-platting.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater.  
Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert skjevheter i gulv i begge etasjer fra 5-12 mm i de fleste rom.  
Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet.  
Boligen har elementpipe. Peisovn.  
Malt hvit trapp med eik i trinn.  
Malte innvendige dører. Det mangler stoppere på skyvedør innvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom 1 etg :

Rommet er fra byggeår og er utført i regi av Block Wathne a.s. med dokumentasjon.  
Vegger og himling er av malte plater.  
Gulvet er flislagt og har ca 25 mm fall mot sluk.  
Det er etablert vannbåren varme.  
Rommet er utført med smøremembran og pvc sluk.  
Rommet er innredet med : innredning med servant + opplegg til vaskemaskin.  
Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.  
Hulltaking er foretatt fra gang mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

### Bad 1 etg :

Badet er fra byggeår og alt er utført i regi av Block Wathne a.s. Dokumentasjon foreligger.  
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.  
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulv-varme.  
Det er ca 20 mm fall mot sluk.  
Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.  
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett.  
Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.  
Hulltaking er foretatt fra stuen mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

### Bad 2 etg :

Badet er utført i regi av Block Wathne a.s.  
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.  
Gulvet er flislagt og har ca 20 mm fall mot sluk.  
Det er etablert vannbåren varme.  
Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i pvc sluk.  
Badet er innredet med innredning med 2 servanter, veggtoalett, dusjkabinett, badekar.  
Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.  
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sort slett Huseby innredning med kompositt benkeplater, oppvaskmaskin, 2 stk kjøleskuffer, micro, komfyr, stor plate-topp, dampovn.  
Vinskap. Barløsning/øy med heltre benkeplate.  
Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør opplegg er fra byggeår.

Avløpsrør er av pvc.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.

198/120 liter bereder.

Det er montert sentralstøvsuger.

Det er vannbåren varme i gulv i boligen i 1 etg + bad i 2 etg opplyser eier. Opplegget er ikke kontrollert av takstmann pga manglende kompetanse.

Automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Dreneringen er fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll.

Støpt plate på mark.

Flat tomt, gressplen, busker og trær. Stenlagt gårdsplass.

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 218 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 172 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 900 000          |

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1 Etasje   | 98         | 92         | 6         |
| 2 Etasje   | 74         | 68         | 6         |
| <b>Sum</b> | <b>172</b> | <b>160</b> | <b>12</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> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

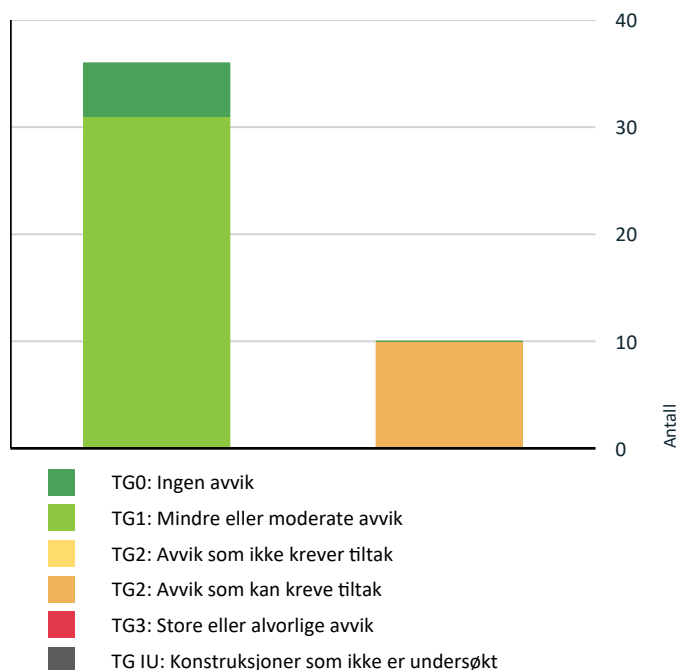
### Garasje

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur.



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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



#### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noen bom i fliser.



#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er over 50 % av sin levetid.



#### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har normal slitasje.



#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er nå over 50 % av sin levetid.



#### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sår i 1 veggflis.



#### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen synlige feil eller mangler men rommet har sin alder.



#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvet og sluk ser greit ut visuelt sett men membran er nå over 50 % av sin levetid.



#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Byggeår er oppgitt av eier.

**Anvendelse**  
Brukes som bolig.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minste vannpress mot grunnmuren.

### Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.



Viser loft.



Viser loft.

## Vinduer

! TG 1

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

## Dører

! TG 1

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Veranda i tre i 2 etg på ca 4 kvm. Støpte terrasser ut fra 1 etg.

## Utvendige trapper

! TG 1

Utvendig støpt trappe-platting.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### Overflater

! TG 1

Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater. Lite sår i veggen i trappeløpet.



Viser sår i veggen i trappeløp.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert noe skjevheter i gulv i begge etasjer fra 5-12 mm i de fleste rom.

### Radon

! TG 2

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har elementpipe. Peisovn.



Viser peis-ovn.

### Innvendige trapper

! TG 1

Malt hvit trapp med eik i trinn.

### Innvendige dører

! TG 1

Malte innvendige dører. Det mangler stoppere på skyvedør innvendig.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår og alt er utført i regi av Block Wathne a.s. Dokumentasjon foreligger.

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulv-varme. Det er ca 20 mm fall mot sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noen bom i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis kan utbedres med å lime flis på nytt. Tg 2 er satt pga alder og bom i flis.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.



Viser sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Membran er over 50 % av sin levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

Tg 2 er satt pga alder på membran/tettesjikt.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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



Viser bad.

## Ventilasjon

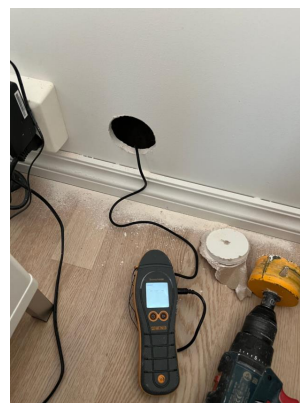
! TG 1

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

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



Viser hulltaking.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Rommet er fra byggeår og er utført i regi av Block Wathne a.s. med dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger og himling er av malte plater.

## Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt og har ca 25 mm fall mot sluk. Det er etablert vannbåren varme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje da våtrommet er ca 14 år gammelt.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Rommet er utført med smøremembran og pvc sluk.



Viser sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Membran er nå over 50 % av sin levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

Tg 2 er satt pga alder på membran/tettesjikt.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet er innredet med : innredning med servant + opplegg til vaskemaskin.



Viser vaskerom.

## Ventilasjon

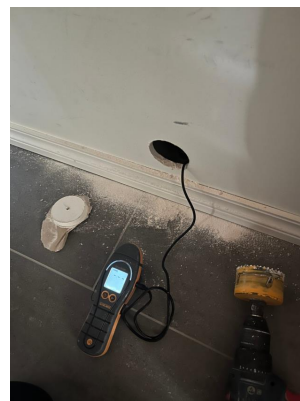
! TG 1

Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

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



Viser hulltaking.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Badet er utført i regi av Block Wathne a.s.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sår i 1 veggflis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 pga alder + sår i veggflis.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har ca 20 mm fall mot sluk. Det er etablert vannbåren varme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige feil eller mangler men rommet har sin alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i pvc sluk.



Viser sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvet og sluk ser greit ut visuelt sett men membran er nå over 50 % av sin levetid.

### Konsekvens/tiltak

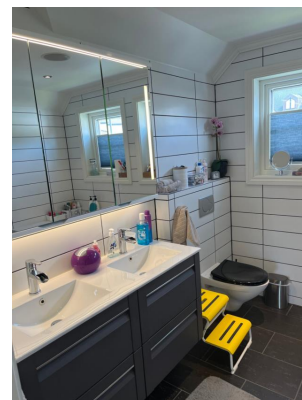
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tg 2 er satt pga alder.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med innredning med 2 servanter, veggtoalett, dusjkabinett, badekar.



Viser bad.



Viser bad.

## Ventilasjon

TG 1

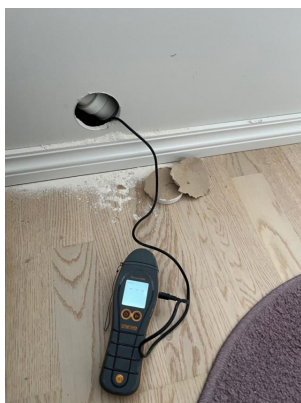
Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

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



Viser hulltaking.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Sort slett Huseby innredning med kompositt benkeplater, oppvaskmaskin, 2 stk kjøleskuffer, micro, komfyr, stor plate-topp, damp-ovn. Vinskap. Barløsning/øy med heltre benkeplate.



Viser kjøkken.

## Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 1

Rør i rør opplegg er fra byggeår.



Viser rør i rør skap.

## Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør er av pvc.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

! TG 1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.



Viser ventilasjonsanlegget på loftet.



Viser ventilasjonsanlegget på loftet.

## Varmtvannstank

! TG 1

198/120 liter bereder.



Viser bereder.

## Andre installasjoner

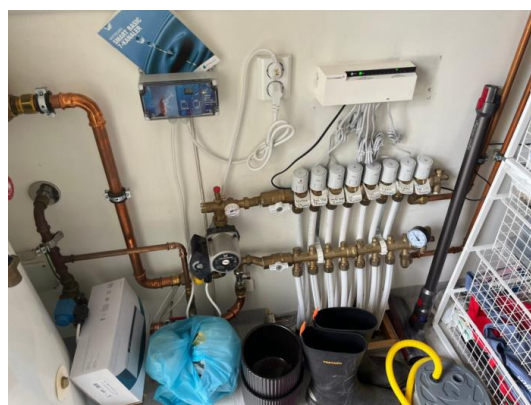
! TG 1

Det er montert sentralstøvsuger.

## Vannbåren varme

! TG 1

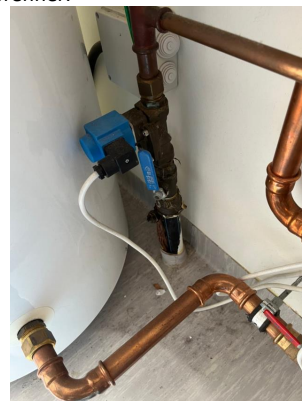
Det er vannbåren varme i gulv i boligen i 1 etg + bad i 2 etg opplyser eier. Opplegget er ikke kontrollert av takstmann pga manglende kompetanse.



Viser opplegg til vannbåren varme.



Viser bereder og brenner.



Viser noe røropplegg samt waterguard.

## Elektrisk anlegg

! TG 2



# Tilstandsrapport

*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.*

Automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2009**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
- Er der synlig 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**

**Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)**

## Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

- 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

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

### Drenering

! TG 1

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpt plate på mark.

### Terrengforhold

! TG 0

Flat tomt, gressplen, busker og trær. Stenlagt gårdsplass.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2009

**Kommentar**

Byggeår er oppgitt av eier.

**Standard**

Enkel grei standard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Dobbel garasje + bod. Støpt gulv, støpt ringmur, yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongstein. Leddport med el-åpner. Garasjen er i bra stand og har Tg 1.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets bruksareal/P-ROM**

172 m<sup>2</sup>/160 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Vaskerom, Bod, 3 Soverom, Garderobe

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 6 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 6 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**6 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**6 900 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Granattunet 5 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>121 m <sup>2</sup> 2015 3 sov   | 15-08-2021 | 4 750 000 | <b>4 900 000</b> | 0         | 4 900 000 | <b>40 496</b>       |
| 2 Opalveien 4 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>145 m <sup>2</sup> 1984 3 sov     | 27-10-2022 | 5 200 000 | <b>5 200 000</b> | 0         | 5 200 000 | <b>35 862</b>       |
| 3 Ekebergveien 32 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>144 m <sup>2</sup> 1993 4 sov | 14-02-2022 | 4 900 000 | <b>5 050 000</b> | 0         | 5 050 000 | <b>35 069</b>       |
| 4 Opalveien 13B ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>181 m <sup>2</sup> 1984 3 sov   | 20-03-2023 | 5 900 000 | <b>5 700 000</b> | 0         | 5 700 000 | <b>31 492</b>       |
| 5 Smaragdveien 13 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>241 m <sup>2</sup> 1998 3 sov | 09-02-2023 | 6 990 000 | <b>6 600 000</b> | 0         | 6 600 000 | <b>27 386</b>       |
| 6 Topasveien 2 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>202 m <sup>2</sup> 1985 4 sov    | 14-11-2021 | 5 250 000 | <b>5 500 000</b> | 0         | 5 500 000 | <b>27 228</b>       |
| 7 Runeveien 8 ,1639 GAMLE FREDRIKSTAD<br>213 m <sup>2</sup> 1978 5 sov     | 25-04-2023 | 5 500 000 | <b>5 500 000</b> | 0         | 5 500 000 | <b>25 822</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |          |
|----------------------------------------|------------|----------|
| Kommunale avgifter, konferer megler.   | 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.        | - 500 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 500 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 280 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 70 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>210 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 710 000</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. | 2 200 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 900 000</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 | 98                            | 92    | 6     | Hall , Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom      | Bod                   |
| 2 Etasje | 74                            | 68    | 6     | Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | Garderobe             |
| Sum      | 172                           | 160   | 12    |                                             |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 26.5.2023 | Jonny Eliassen    | Takstingeniør |
|           | Christin Antonsen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3004 FREDRIKSTAD | 601  | 381  |      | 0    | 939.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kvartsveien 11

### Hjemmelshaver

Antonsen Christin, Johansen Terje

### Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Kvartsveien på Begby. Det er kort vei til skole og barnehage. Ca 10 min med bil til Fredrikstad sentrum og Gamlebyen, Kongsten Idrettsanlegg og golfbane.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Stenlagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er bygget i 2 etasjer. Støpt dekke i 1 etg, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med betongstein. Terrasse/veranda i begge etasjer. Frittliggende dobbel garasje med bod.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 886 450 | 2009 |

## Forsikring

| Selskap                                                                  | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind                                                                 |          | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret. |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                             | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 14.06.2023 | Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert. | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Eier             | 26.05.2023 |                                                                                       | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 14.06.2023 |                                                                                       | Ikke gjennomgått | 0     | 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/](http://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/TL1805>

## 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