

Tilstandsrapport



Enebolig



Skovly 13, 1628 ENGELSVIKEN



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 112, bnr. 491

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 20043-2097

Referansenummer: DY1753

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan og en dobbelgarasje. Jeg hadde ikke tilgang til garasjen innvendig så her er det ikke sjekket. Dette er et tvangssalg, eier hadde ikke forberedt for befaring for at taksmann skulle komme så det var laget mye enkelte steder.

Huset trenger omfattende oppussing/restaurering både utvendig og innvendig. Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Råte i deler av kledning, vinduer, ytterdører og uteplasser/terrasser/balkong. Rom trenger generelt oppussing. Kjøkken er slitt. Har vært fukt i tak på vaskerommet, sannsynligvis lekkasje rundt luftehatt. Står noe vann i deler av krypkjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Synlige luftespalte i gesimskasser ute så det ser ut til at taket er utluftet som det skal være.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekke er slitt, har begrenset levetid. Noe dårlige vindskier.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Stigetrinn til pipe. Alt byttes normalt sett når taktekke byttes. Det har vært/en en lekkasje i taket på vaskerommet, dette kommer sannsynligvis fra luftehatten, dette må sjekkes nærmere.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, endel råte i ender. Kan også være noe råte bak kledningen.

Originale vinduer med lags isolerglass. Mye er slitt, trenger behandling. Noe bør/må byttes. Original finert inngangsdører med tolags glass, denne er slitt. Original finert inngangsdør ved veien, denne er slitt. Dobbelt terrassedør med tolags isolerglass i stue, denne er ødelagt. Original terrassedør på kjøkkenet med tolags isolerglass av nyere dato. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse/balkong på to sider på ca. 48 m². Slitte terrassebord. Rekkverk må ordnes. Endel skjevheter på grunn av setninger.

Treplattung ved inngang på ca. 33 m². Rekkverk med stående sprett. Slitte terrassebord, alt trenger behandling.

Treplattung på ca. 8 m² ved inngang gav. Tretrapp. Rekkverk med stående sprett, mye råte i dette.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle overflater trenger oppussing. Noe bom på gulvfliser (tomrom under). Malt MDF panel, malt panel og panel på vegger. Fliser, bordgulv og parkett på gulver. Malt MDF panel, malte plater, malt panel og panel i taker.

Etasjeskille i tre. Noe knirk. Noe skjevheter i deler av gulver.

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

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisinnsats i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. anbefaler sjekk av feier.

Krypkjeller under hele huset. Kommer noe vann inn langs fjellet som samler seg i gavl motsatt av inngangen til krypkjelleren. Bør gjøres tiltak for dette.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden. Større enn 10 cm åpninger mellom trinn.

Deler av innerdører er er slitte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Dette skal være fra ca. 2009 i følge tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Stort dusjkabinett med mye utstyr, veggklosset (sete mangler) og innredning med vask. Sannsynligvis sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket. Ukjent angående membran. Noe fall mot området til kabinettet. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom pusset opp ca. 2009 i følge tidligere eier. Lagret mye her under befaringen. Vaskerommet må gjøres om. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, dette er veldig kulete, malt MDF panel i tak. Fuktskader i taket og det har vært fukt i gulvet. Noe innredning med kum, opplegg til vaskemaskin. Ventil i vegg, mangler tilluft i dør. Fant ingen sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede har vært fukt/skader i tak og gulv her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt MDF panel på vegger, parkett på gulv, panel i tak. Hvit innredning, mye skader i denne. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Heltre benkeplater. Ventilator er ødelagt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Pusset opp 2009 i følge tidligere eier. Malt MDF panel på vegger, fliser på gulv, malte plater i tak. Wc og innredning med vask. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Stoppekran i krypkjeller.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og i krypkjeller.

Varmtvannstank på ca. 300 liter i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmepumpe fra 2011, denne trenger service.

El.skapet står i ene gangen. 50 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer. Alle kurser er ikke merket. Mangler deksler rundt kursene. Fagmann må ordne/sjekke el.anlegget.

6 kg brannslukningsapparat fra 2005, 2008, 2011. Røykvarsler er i orden. Gradering 3 er pga. et brannslukningsapparatene er for gamle.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står sannsynligvis på fjell og steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Sannsynligvis ingen drenering. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Lettklinkermur.

Forstøtningsmur ved inngang mot veien. Denne så grei ut under befaringen.

Deler av terrenget faller inn mot bygningen og det forhold for vann inn mot muren.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Jeg har ikke ingen kunnskap om at det er nedgravd oljetank ute.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

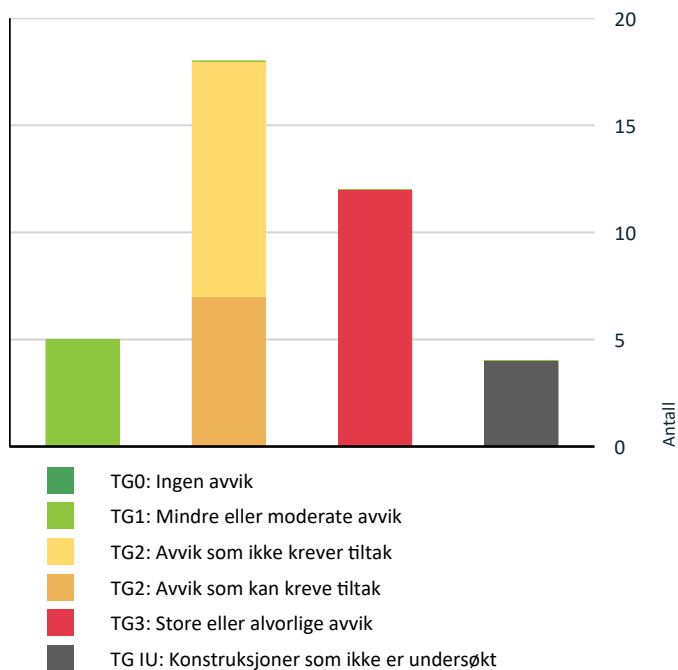
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

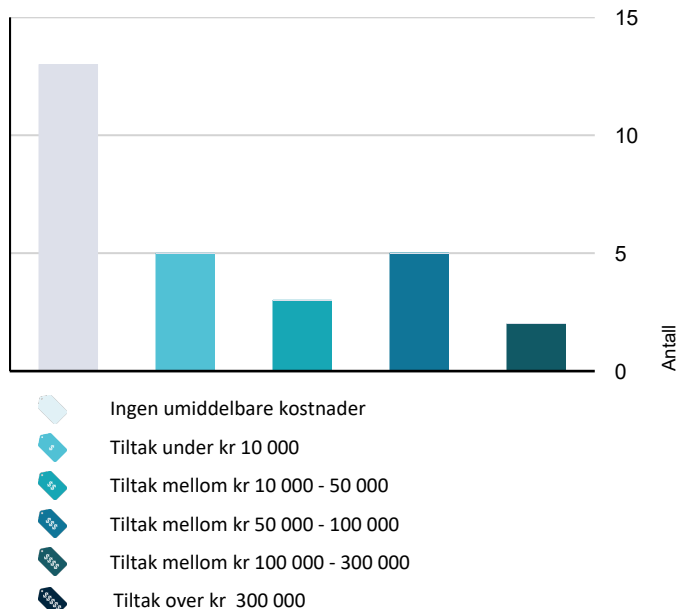
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan og en dobbelgarasje. Jeg hadde ikke tilgang til garasjen innvendig så her er det ikke sjekket. Dette er et tvangssalg, eier hadde ikke forberedt for befaring for at takstmann skulle komme så det var laget mye enkelte steder.

Vedlikehold

Huset trenger omfattende oppussing/restaurering både utvendig og innvendig. Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Råte i deler av kledning, vinduer, ytterdører og uteplasser/terrasser/balkong. Rom trenger generelt oppussing. Kjøkkenet er slitt. Har vært fukt i tak på vaskerommet, sannsynligvis lekkasje rundt luftehatt. Står noe vann i deler av krypkjelleren.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekke er slitt, har begrenset levetid. Noe dårlige vindskier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Stigetrinn til pipe. Alt byttes normalt sett når taktekke byttes. Det har vært/en en lekkasje i taket på vaskerommet, dette kommer sannsynligvis fra luftehatten, dette må sjekkes nærmere.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alt byttes normalt sett når taktekke byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, endel råte i ender. Kan også være noe råte bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endel råte, hovedsakelig i ender.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte ut kledning etter behov. Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Synlige luftespalte i gesimskasser ute så det ser ut til at taket er utluftet som det skal være.

Vinduer

Originale vinduer med lags isolerglass. Mye er slitt, trenger behandling. Noe bør/må byttes. 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:

Mye er slitt, trenger behandling. Noe bør/må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov. Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Original finert inngangsdører med tolags glass, denne er slitt. Original finert inngangsdør ved veien, denne er slitt. Dobbelt terrassedør med tolags isolerglass i stue, denne er ødelagt. Original terrassedør på kjøkkenet med tolags isolerglass av nyere dato. 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:

Dobbelt terrassedør er ødelagt. Ytterdører ellers er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Holde ved like, bytte etter behov. Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong på to sider på ca. 48 m². Slitte terrassebord. Rekkverk må ordnes. Endel skjevheter på grunn av setninger.

Treplating ved inngang på ca. 33 m². Rekkverk med stående sprett. Slitte terrassebord, alt trenger behandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord. Rekkverk må ordnes. Endel skjevheter på grunn av setninger. Alt trenger behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov. Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper

Treplating på ca. 8 m² ved inngang gavl. Tretrapp. Rekkverk med stående sprett, mye råte i dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne rekkverk. Behandle.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Alle overflater trenger oppussing. Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Malt MDF panel, malt panel og panel på vegger. Fliser, bordgulv og parkett på gulver. Malt MDF panel, malte plater, malt panel og panel i taker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alle overflater trenger oppussing. Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Noe knirk. Noe skjevheter i deler av gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk. Noe skjevheter i deler av gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisinnsett i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. Anbefaler sjekk av feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler sjekk av feier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Krypkjeller under hele huset. Kommer noe vann inn langs fjellet som samler seg i gavl motsatt av inngangen til krypkjelleren. Bør gjøres tiltak for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden. Større enn 10 cm åpninger mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Deler av innerdører er er slitte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av innerdører er er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette skal være fra ca. 2009 i følge tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Stort dusjkabinett med mye utstyr, veggklosset (sete mangler) og innredning med vask. Sannsynligvis sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket. Ukjent angående membran. Noe fall mot området til kabinettet. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt MDF panel i tak. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall mot området til kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sannsynligvis sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket (kunne ikke fjerne kabinettet). Ukjent angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Stort dusjkabinett med mye utstyr (funksjoner er ikke sjekket), veggklosset (sete mangler) og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kabinettet må undersøkes nærmere. Ordne toalettsete.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte. Mangler tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lage luftespalte i terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom pusset opp ca. 2009 i følge tidligere eier. Lagret mye her under befaringen. Vaskerommet må gjøres om. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, dette er veldig kulete, malt MDF panel i tak. Fuktskader i taket og det har vært fukt i gulvet. Noe innredning med kum, opplegg til vaskemaskin. Ventil i vegg, mangler tilluft i dør. Fant ingen sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede har vært fukt/skader i tak og gulv her.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede har vært fukt/skader i tak og gulv her.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Malt MDF panel på vegger, parkett på gulv, panel i tak. Hvit innredning, mye skader i denne. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Heltre benkeplater. Ventilator er ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye skader på innredning. Gulv er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov. Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ventilator er ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Pusset opp 2009 i følge tidligere eier. Malt MDF panel på vegger, fliser på gulv, malte plater 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

! TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og 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.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter i krypkjeller.

! TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2011, denne trenger service.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe trenger service.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ha service, ordne etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

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.

El.skapet står i ene gangen. 50 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer. Alle kurser er ikke merket. Mangler deksler rundt kursene. Fagmann må ordne/sjekke el.anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Fagmann må ordne og sjekke el.anlegget.

Generell kommentar

Kostnad er antatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2005, 2008, 2011. Røykvarsler er i orden. Gradering 3 er pga. et brannslukningsapparatene er for gamle.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele huset står sannsynligvis på fjell og steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Fuktsikring og drenering

Sannsynligvis ingen drenering. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Grunnmur og fundamenter

Lettklinkermur.

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur ved inngang mot veien. Denne så grei ut under befaringen.

! TG 3 Terrengforhold

Deler av terrenget faller inn mot bygningen og det forhold for vann inn mot muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av terrenget faller inn mot bygningen og det forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må ses i sammenheng av krypkjeller hvor det er beskrevet at det kommer vann inn langs fjellet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Oljetank

Jeg har ikke ingen kunnskap om at det er nedgravd oljetank ute.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Antatt 36 m². Mur yttervegger som er pusset, noen mindre sprekker. Saltak med betongtakstein, ingen takrenner i gavler. Stående trekledning oppe. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. Hadde ikke tilgang inn, så her er det ikke sjekket.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: 2 Gang, Hall, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Stue, 4 Soverom, Loftstue, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Levvelveien 21 ,1628 ENGELSVIKEN 133 m² 1982 3 sov	19-10-2022	5 400 000	5 050 000		5 050 000	37 970
2 Engaveien 4 ,1628 ENGELSVIKEN 137 m² 1962 3 sov	26-01-2022	4 200 000	4 650 000		4 650 000	33 942
3 Skolebakken 4 ,1628 ENGELSVIKEN 191 m² 1990 3 sov	20-02-2025	6 400 000	6 400 000		6 400 000	33 508
4 Levvelveien 27 ,1628 ENGELSVIKEN 160 m² 1960 3 sov	11-06-2025	4 900 000	4 800 000		4 800 000	30 000
5 Grundvikveien 3A ,1628 ENGELSVIKEN 151 m² 1963 3 sov	14-04-2024	4 500 000	4 000 000		4 000 000	26 490
6 Levvelveien 23 ,1628 ENGELSVIKEN 254 m² 1970 4 sov	13-04-2025	5 500 000	5 400 000		5 400 000	21 260
7 Levvelveien 34 ,1628 ENGELSVIKEN 237 m² 1986 2 sov	03-11-2024	4 200 000	4 275 000		4 275 000	18 038
8 Øyaveien 15 ,1628 ENGELSVIKEN 213 m² 1955 2 sov	05-08-2024	3 590 000	3 450 000		3 450 000	16 197

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 390 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

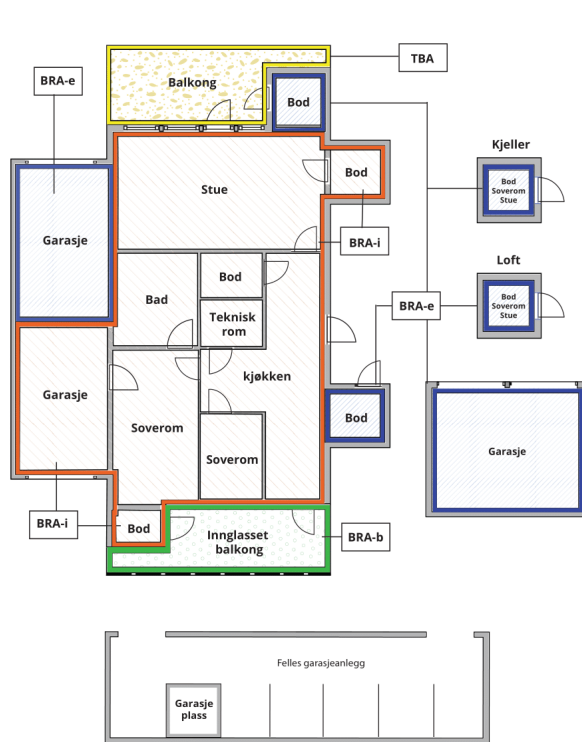
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	89
2. Etasje	60			60	
SUM	163				89
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Gang 2, Hall, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Stue, Soverom		
2. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	3
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Henriette Knold Andersen	Megler
	Harald Eke	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	491		0	860.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skovly 13

Hjemmelshaver

Eke Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i blindvei. Kort vei til barnehage og butikk. Forholdsvis kort vei til skole og idrettsanlegg. Kort vei til vannet med fine bademuligheter. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder. Fin utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Gruset parkeringsplass. Tomten var tilgrodd under befaringen. Parkering på gruset parkeringsplass eller i garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 900 000

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	07.08.2025		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring		Tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DY1753>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon