

Tilstandsrapport

📍 Gluppeveien 16 B, 1614 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 956

Markedsverdi

4 650 000

Areal (BRA): Garasje 23 m², Enebolig 222 m²



Befaringsdato: 03.08.2023

Rapportdato: 11.08.2023

Oppdragsnr.: 16649-1435

Referansenummer: FT2448

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



Gyldig rapport
11.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 1952 og som ble tilbygget i 1972. Boligen er bygget i 2 etasjer + kjeller. Kjeller har støpte gulv, grunnmur i betong/blokker. Yttervegger i tre med utvendig liggende kledning. Saltak med betongstein. Takrenner i plastbelagt stål. Utvendig støpt skiferlagt trapp. Stor veranda i tre. Boligen er betydelig oppgradert og innehar en bra standard.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Nytt bad i 2021 som er utført som egeninnsats med faghjelp. Ny innredning toalett, badekar og kraner i 2022. Bildedokumentasjon foreligger.
- Nytt KVIK kjøkken i 2018.
- Ny utvendig kledning i 2007.
- Nye vinduer og dører i 1 og 2 etg i 2007.
- Nytt strøminntak i 2014 utført av Bravida. Faktura foreligger.
- Nye automasikringer i ca 2018 utført av Bravida. Faktura foreligger.
- Ny luft til luft varmepumpe i 2021 som er montert av Anders Lie.
- Nye laminatgulver i begge etasjer i perioden 2018-2023.
- Ny 200 liter bereder i 2022.
- Nyoppusset wc i 2 etg i 2022.
- Ny utvendig kloakkledning i 2023 og vannledning i ca 1990.
- Utført el-kontroll i 2023 uten feil/mangler.
- Det er skiftet store deler av innvendig vann og avløp, dette er utført som egeninnsats/vennehjelp. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten. Papp over tilbygg. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i tre med utvendig liggende kledning. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Det er ingen loftsluke for kontroll av loftet. Malte vinduer i tre med 3 lags glass. Det er koblede vinduer i tre med 2 lags rammer og glass. Hvit ytterdør med kodelås og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Stor veranda i tre ut fra stuen i 1 etg. Utvendig trapp av støpt betong som er belagt med skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat, vegger er panelt og tapetsert, himlinger er med panel og malte plater. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Det er en teglstenspipe og peisovn i stuen i 2 etg. Ved-ovn i kjeller. Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt. Malt innvendig trapp mellom 1 og 2 etg. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppusset i 2021 og utført som egeninnsats med bildedokumentasjon opplyser eier. Ny innredning og utstyr i 2022. Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 25 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Slukrenne langs veggen. Badet er innredet med : innredning med 2 servanter, veggtoalett, badekar, opplegg til vaskemaskin, dusj på gulv/vegger. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Det er inspisert fra undersiden av badet da deler av bjelkelaget er åpent inkl sluk. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatt hvit innredning fra KVIK med laminat benkeplater, integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøll og frys, barløsning. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggtoalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør opplegg. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det anbefales alltid at anlegget kontrolleres av fagfolk. Tg er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett er er svært sammensatt. Takstmann er ikke vvs fagmann og kontrollen er svært begrenset. Noen elementer har begrenset levetid og TG er satt ut fra en generell vurdering. Avløpsrør er av pvc. Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger. Det er en eldre dusj på vegg og opplegg til vaskemaskin i kjeller. Boligen har en 200 liter bereder. Det er montert luft til luft varmepumpe. Boligen har 50 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. 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. El-kontroll i 2023 uten feil/mangler. Boligen har pulverapparat og røkvarslar. Brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Trolig bygget på fjell. Grunnforhold er ikke kontrollert av takstmann. Konstruksjonsmetoden tilsier at det ikke er en fungerende drenering rundt boligen. Støpt/blokker i grunnmur, fundament er ikke kjent eller synlig. Det er en forstøtningsmur i hagen. Tomten er lett hellende og er pent opparbeidet. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Avløp fra 2023 og vannledning fra ca 1990. Oljetank i stål står under terrassen. Det er råteskader i døren inn til oljetank under veranda. Tomten grenser ned mot jernbanen.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	222 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	23	0	23
Sum	23	0	23
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	90	90	0
2 Etasje	49	49	0
Kjeller	83	0	83
Sum	222	139	83

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

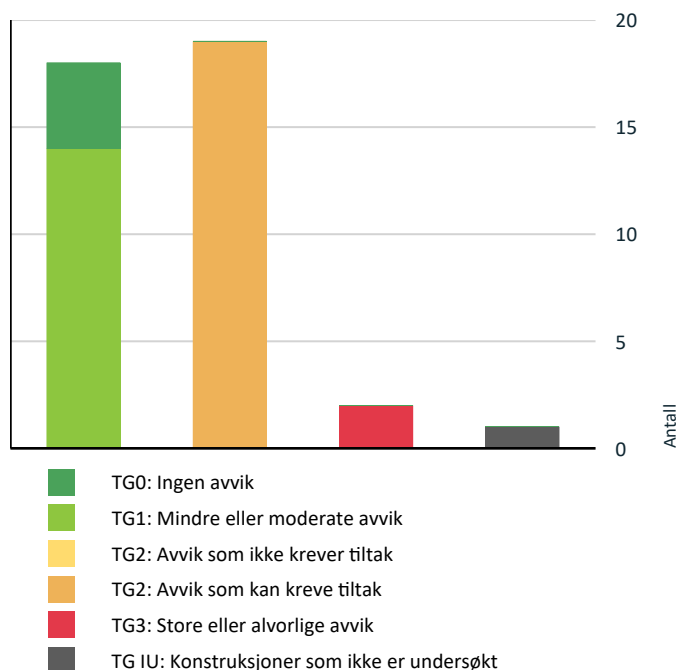
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

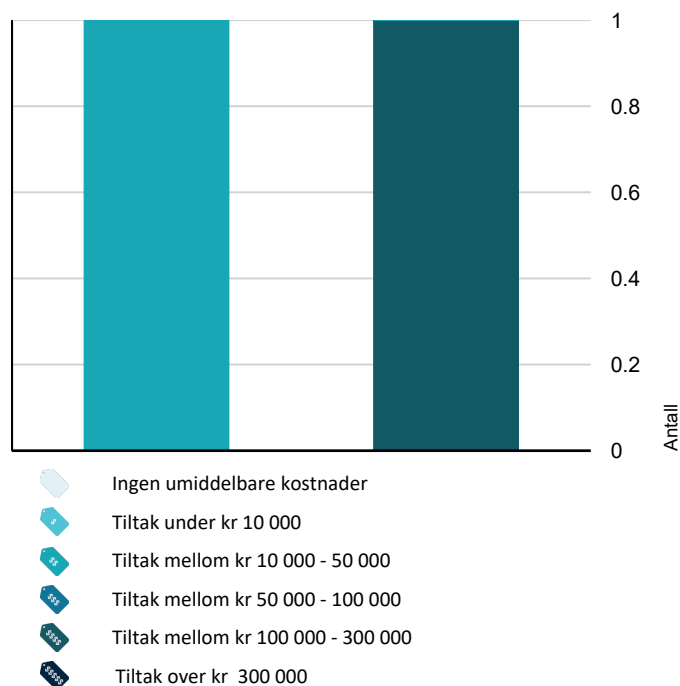
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktutslag i vegger og gulv i kjeller som ligger under bakkenivå.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert sprekker + skjevheter i støttemurer. Det mangler forskriftsmessig rekkverk på støttemur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ventilasjon av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere da det ikke er noen luke til loft. Trolig lite/dårlig ventilert.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er et åpnert felt under bad som må isoleres og tettes bedre. Det er registrert spor etter borebiller i bjelkelaget i kjeller. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : vf 5 mm, gang 12 mm, stue 12 mm, kjøkken 13 mm, soverom 7 mm. 2 etg : gang 10 mm, wc 4 mm, stuen 20 mm, soverom 10 mm.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein. Normal slitasje.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Kledningen er visuelt befat og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er ikke ventilasjon i underkant av kledningen.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Gamle slitte vinduer i kjeller. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ytterdøren subber litt mot terskel/karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk er for lavt ihht forskrifter. Det er rust i armering under gammelt støpt veranda-dekke. Normal slitasje ellers.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen bom i skifer på trappen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert knirk i noen gulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Eier opplyser at det ikke er foretatt Radonmåling.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Det er registrert at feieluken står nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er avvik:

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapilært oppsug fra grunn.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig malt trapp mellom 1 og 2 etg. Trappen mangler håndløper på 1 side.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Dør til soverom i 2 etg subber litt.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er avvik:

Vegger og himling ser greie ut visuelt sett. Det er vindu på vegg over badekar, dette er å regne som våtsone, dette er uheldig da den kan føre til skader. Badet er utført som egeninnsats med faghjelp. Det foreligger ingen dokumentasjon bortsett fra bilder.

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

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

Overflater ser bra ut visuelt sett. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider bortsett fra bilder. Arbeidene er utført som egeninnsats med faghjelp.

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

Det er avvik:

Det er etablert en slukrenne langs veggen i dusjen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon enn bilder på utførelsen eller på produkter.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Eldre utstyr og rom.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noen mindre sprekker.

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

Det er avvik:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tanken bør fjernes da den ikke er i bruk lenger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Boligen innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold

Boligen er bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

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

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein. Normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Taket må holdes rent for løv og mose. Tg er satt pga alder/slitasje.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger er oppført i tre med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er ikke ventilasjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Det er ingen loftsluke for kontroll av loftet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ventilasjon av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere da det ikke er noen luke til loft. Trolig lite/dårlig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å ettermontere en luke til loft for inspeksjon. Dette for å kunne sjekke om det er skader i konstruksjon eller undertak.

Vinduer

! TG 1

Malte vinduer i tre med 3 lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vinduer - 2

! TG 2

Det er koblede vinduer i tre med 2 lags rammer og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Gamle slitte vinduer i kjeller. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Noen vinduer må justeres. Vinduer har vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ytterdøren subber litt mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Hovedinngangsdøren subber litt og bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor veranda i tre ut fra stuen i 1 etg.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt ihht forskrifter. Det er rust i armering under gammelt støpt veranda-dekke. Normal slitasje ellers.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden må økes for å bli godkjent ihht dagens forskrifter. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp av støpt betong som er belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen bom i skifer på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifer kan limes på nytt. Tg 2 er satt pga alder/slitasje og bom i skifer.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er belagt med laminat, vegger er panelt og tapetsert, himlinger er med panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i noen gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga knirk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er et åpnert felt under bad som må isoleres og tettes bedre. Det er registrert spor etter borebiller i bjelkelaget i kjeller. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : vf 5 mm, gang 12 mm, stue 12 mm, kjøkken 13 mm, soverom 7 mm. 2 etg : gang 10 mm, wc 4 mm, stuen 20 mm, soverom 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv. Det må sørges for god ventilasjon i kjeller for å hindre utviklingen av borebiller.

Radon

TG 2

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det ikke er foretatt Radonmåling.

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 2

Det er en teglstenspipe og peisovn i stuen i 2 etg. Ved-ovn i kjeller.

Tilstandsrapport



Viser peis-ovn.



Viser ved-ovn i kjeller.



Viser feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Det er registrert at feieluken står nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. For å fjerne avviket må det monteres ubrennbart materiale på vegg ved feieluken.

Rom Under Terreng

TG 2

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten.

Innvendige trapper

TG 2

Malt innvendig trapp mellom 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig malt trapp mellom 1 og 2 etg. Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Dør til soverom i 2 etg subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2021 og utført som egeninnsats med bildedokumentasjon opplyser eier.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Vegger og himling ser greie ut visuelt sett. Det er vindu på vegg over badekar, dette er å regne som våtsone, dette er uheldig da den kan føre til skader. Badet er utført som egeninnsats med faghjelp. Det foreligger ingen dokumentasjon bortsett fra bilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon og som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.

Overflater Gulv

TG 2

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Overflater ser bra ut visuelt sett. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider bortsett fra bilder. Arbeidene er utført som egeninnsats med faghjelp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon og egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

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



Viser sluk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert en slukrenne langs veggen i dusjen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon enn bilder på utførelsen eller på produkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

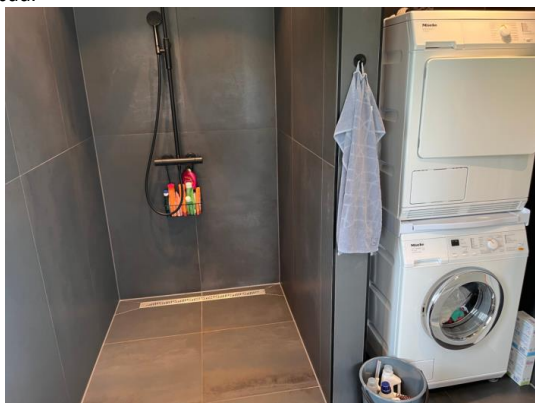
Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Badet er innredet med : innredning med 2 servanter, veggtoalett, badekar, opplegg til vaskemaskin, dusj på gulv/vegger.



Viser bad.



Viser bad.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

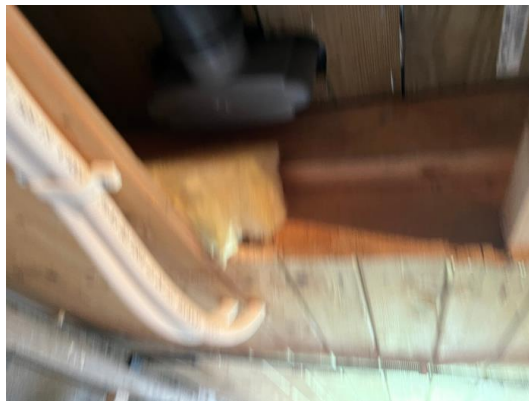
Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er inspisert fra undersiden av badet da deler av bjelkelaget er åpent inkl sluk. Det ble ikke registrert unormal fukt.



Viser åpent i gulv under bad/sluk.



Viser åpent i gulv under bad.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Glatt hvit innredning fra KVIK med laminat benkeplater, integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøl og frys, barløsning.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Toalettrom med veggtoalett og servant.



Viser toalettrom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

SPESIALROM

Tilstandsrapport

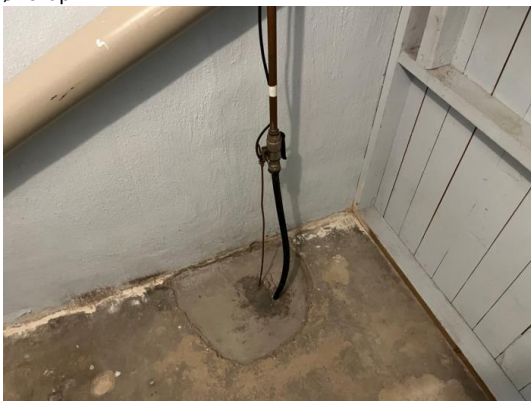
Vannledninger

! TG 1

Rør i rør opplegg. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det anbefales alltid at anlegget kontrolleres av fagfolk. Tg er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett er svært sammensatt. Takstmann er ikke vvs fagmann og kontrollen er svært begrenset. Noen elementer har begrenset levetid og TG er satt ut fra en generell vurdering.



Viser rør-skap.



Viser vannmåler.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør er av pvc.



Viser deler av avløpsrør.

Ventilasjon

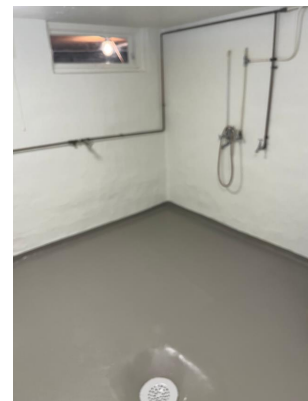
! TG 1

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Det er en eldre dusj på vegg og opplegg til vaskemaskin i kjeller.



Viser dusj og opplegg til vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Eldre utstyr og rom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Boligen har en 200 liter bereder.



Viser bereder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Andre installasjoner

! TG 1

Det er montert luft til luft varmepumpe.



Viser varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

! TG 1

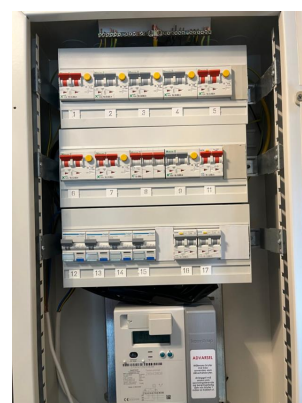
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

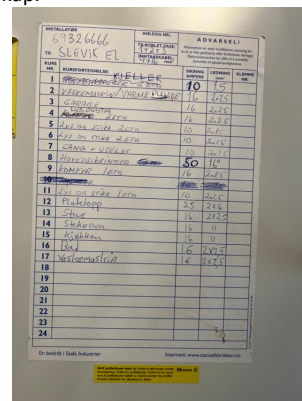
Boligen har 50 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått. El-kontroll i 2023 uten feil/mangler.

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)?

Ja



Viser boligens el-skap.



Viser kurs-oversikt.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har pulverapparat og røykvarsler. Brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Viser brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Trolig bygget på fjell. Grunnforhold er ikke kontrollert av takstmann.

Drenering

TG 3

Konstruksjonsmetoden tilsier at det ikke er en fungerende drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktutslag i vegger og gulv i kjeller som ligger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

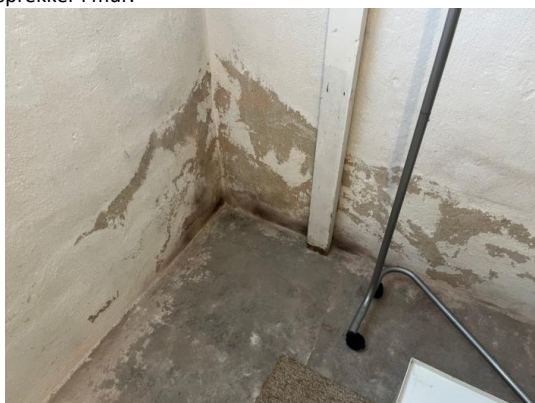
Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt/blokker i grunnmur, fundament er ikke kjent eller synlig.



Viser sprekker i mur.



Viser fuktgjennomslag i grunnmur.



Viser fuktgjennomslag i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmuren har noen mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger.

Forstøtningsmurer

TG 3

Det er en forstøtningsmur i hagen.



Viser støttemur med sprekker/setninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert sprekker + skjevheter i støttemurer. Det mangler forskriftsmessig rekkverk på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur må ha forskriftsmessig rekkverk. Støttemurer bør rettes opp og forsterkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten er lett hellende og er pent opparbeidet.

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. Avløp fra 2023 og vannledning fra ca 1990.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Oljetank

TG 2

Oljetank i stål står under terrassen. Det er råteskader i døren inn til oljetank under veranda.



Viser parafin/oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tanken bør fjernes da den ikke er i bruk lenger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken bør fjernes.

Andre tomteforhold

TG 1

Tomten grenser ned mot jernbanen og det forekommer støy ved togpassering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Standard

Garasjen innehar en normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje med støpt gulv og ringmur, yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak med stålplater. Vippe-port. Tilbygget carport. Overbygget uteplass på baksiden av garasjen. Gulvet har setninger/sprekker i garasjen, det mangler noe takrenner. Bygget er vedlikeholdt utvendig.

Bygget har Tg 2 pga alder/slitasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

222 m²/139 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, 8 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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 4 650 000

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

4 650 000

Konklusjon markedsverdi

4 650 000

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	M² PRIS
1 Gluppeveien 25 ,1614 FREDRIKSTAD 117 m² 1963 4 sov	08-01-2023	5 600 000	5 000 000	0	5 000 000	42 735
2 Gluppeveien 77 ,1614 FREDRIKSTAD 138 m² 1960 3 sov	17-04-2023	5 990 000	5 800 000	0	5 800 000	42 029
3 Haslerudveien 19 ,1624 GRESSVIK 119 m² 1969 3 sov	11-03-2021	3 800 000	4 150 000	0	4 150 000	34 874
4 Søndre Skrellen 11 ,1613 FREDRIKSTAD 145 m² 1981 3 sov	15-03-2021	4 200 000	4 300 000	0	4 300 000	29 655
5 Søndre Skrellen 7 ,1613 FREDRIKSTAD 159 m² 1979 4 sov	24-09-2020	3 500 000	4 200 000	0	4 200 000	26 415
6 Liaveien 30 ,1614 FREDRIKSTAD 228 m² 1994 4 sov	25-05-2023	5 690 000	5 690 000	0	5 690 000	24 956
7 Høddalen 16 ,1614 FREDRIKSTAD 173 m² 1969 3 sov	31-10-2019	3 800 000	3 550 000	0	3 550 000	20 520

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.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	23	0	23		Garasje
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	90	90	0	Vindfang , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom	
2 Etasje	49	49	0	Gang , Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	83	0	83		Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskekjeller, Bod
Sum	222	139	83		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

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
03.8.2023	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Marita Misund	Kunde
	Rudi Gulliksen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	210	956		0	1053.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gluppeveien 16 B

Hjemmelshaver

Misund Marita, Gulliksen Rudi Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i blindvei i Gluppe sentralt i Fredrikstad. Grei vei til skoler og barnehage. Ca 8 min med bil til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig/privat 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er lett hellende og pent opparbeidet med busker og trær. Gruset gårdsplass. Flott utsikt fra eiendommen samt meget solrikt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen grenser mot jernbanen i nedkant.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er bygget i 2 etasjer + kjeller. Frittliggende garasje + uthus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Watercirkel		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	03.08.2023	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2023		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/

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/FT2448>

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