

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kringsjø 13 A, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1035

Andelsnummer 105

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 13144-1142

Eiendomsverdi ref nr: TC2241

Autorisert foretak: Assuransetakst AS



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.

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk over 4 etasjer + underetasje/kjeller bygget i 1974. Bygningen antas fundamentert på fjellgrunn. Grunnmur av plaststøpt betong og støpte gulv i kjelleretasjen. Etasjeskillere av betong. Bærende konstruksjon av betong, utvendig forblendet med plater og murpuss. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Bratthammeren Borettslag består av 186 andelsleiligheter.

Leilighete består av entre/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Balkong, terrassedør og vinduer er under renovering i regi av borettslaget og ferdigstilles fortløpende.

Bad fra 2021.

Elektrisk oppvarming av leiligheten. Det er varmekabler på badet.

Generelt vedlikeholdt leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er nylig montert nye vinduer i etterisolert vegg mot balkong.

Balkongdør fra 2026.

Entredør har ukjent alder.

Støpt balkong fra byggeår.

Er under renovering med nytt terrassegulv på tilfarer over betongdekke. Nytt rekkverk er bestilt og blir montert.

Arbeidene utføres i regi av borettslaget og blir ferdigstilt fortløpende utover tidlig høst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett i stue, gang og kjøkken. Laminat på soverom.

Leiligheten har vegger med malte plater og malt tapet.

Boligen har etasjeskiller i betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Leiligheten har malte glatte dører. Antas finerdører.

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er ifølge tidligere eier renoveret 2021 av firma Borge rør AS.

Flislagt bad på gulv og vegger.

Flislagte vegger og malt himling av betong.

Membranen er synlig bak feielist men er ikke brettet opp langs terskel. Membran bør brettes opp/forlenges.

Hel og pen innredning fra 2021.

Ventil i vegg og spalte under dør.

Det er på befaringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.

Måleapparatet registrerer ikke fuktverdier under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Ikea med rustfri vask og ett greps blandebatteri.

Alder på kjøkken er ukjent.

Hvitevarer fra Gram.

Kjøkkenet er helt og velfungerende. Borettslag tillater ikke annet enn kullfilter. Derfor frakoblet det gamle avsuget. Ventilator fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Badet har rør i rør med rørskap på badet.

Stoppekran av kobber/galvanisert i vegg bak toalett. Tilgang via luke ved siden av toalett.

Kjøkkenet har kobberør fra byggeår.

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

Ventiler i vegger.

Leiligheten har varmtvann fra sentralt varmtvannsberedning.

35 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Det er satt inn Automatsikringer, men alder er ukjent.

Nyere brannvarslingssystem som er sammenkoblet i borettslaget.

6 kg slukkeapparat.

Dørtelefon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

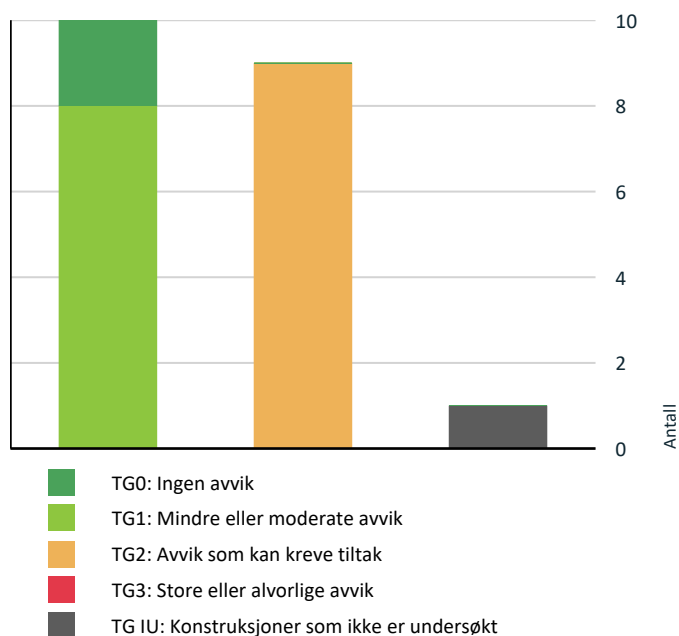
Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje 4 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

-  **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 -  Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 -  Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Nye vinduer/terrasse dør.	Etterisolering vegg balkong. Nytt gulv og rekkverk balkong. Arbeidene er ikke ferdigstilt ved befaring.
---------------------------	---

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er nylig montert nye vinduer i etterisolert vegg mot balkong.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør fra 2026.
Entredør har ukjent alder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Støpt balkong fra byggeår.
Er under renovering med nytt terrasegulv på tilfarer over betongdekke. Nytt rekkverk er bestilt og blir montert.
Arbeidene utføres i regi av borettslaget og blir ferdigstilt fortløpende utover tidlig høst.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har parkett i stue, gang og kjøkken. Laminat på soverom.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker må påregnes.
Mangler feielist på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Vurderes som liten konsekvens.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Leiligheten har vegger med malte plater og malt tapet.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Vurderes som liten konsekvens.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet har utviklet seg siden byggeår. Forholdet kan også være bygget slik. Mange av disse leilighetene har slike skjevheter.

Det er fra gang mot stue målt ca. 16 mm avvik.
Det er fra stue mot kjøkken målt ca. 25 mm avvik.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører. Antas finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til sov tar i karm og bør justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er ifølge tidligere eier renoveret 2021 av firma Borge rør AS. Flislagt bad på gulv og vegger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger beskrivelse av utførelse av de forskjellige faggruppene. Det er ikke sluttdokumentert med f.eks. bilder/fdv.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Innhent dokumentasjon om mulig.

Borge rør har levert detaljert prisliste med utførelse og utstyrsleveranse.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling av betong.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

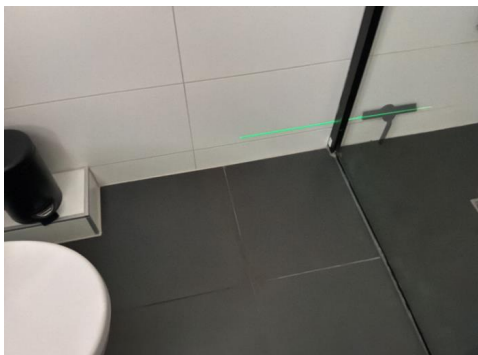
Stor avgrenset dusjnise og vann renner mot sluk.

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette gjelder samme punktet som beskrevet tidligere. Oppstår kun ved eventuell lekkasjevann og har liten konsekvens.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Forholdet med motfall på gulvet er utenfor dusjnisjen i området mellom toaletet og dusjveggen. Konsekvensen vurderes som svært liten og kun ved eventuell lekkasje fra toalett eller annet utsyr det vil kunne samle seg vann i dette hjørnet.
- Dusjvegg hindrer evt. lekkasjevann i området ved toalettet å renne til sluk. Konsekvensen anses som liten.

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig bak feielist men er ikke brettet opp langs terskel. Membran bør brettes opp/forlenges.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Membranen er synlig bak feielist men er ikke brettet opp langs terskel. Membran bør brettes opp/forlenges.

Konsekvens/tiltak

- Ved eventuell lekkasje hvor vann flommer utover gulvet vil vann kunne ta seg ut av våtrommet under terskel og føre til skader på nærliggende konstruksjoner.



ETASJE 4 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hel og pen innredning fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

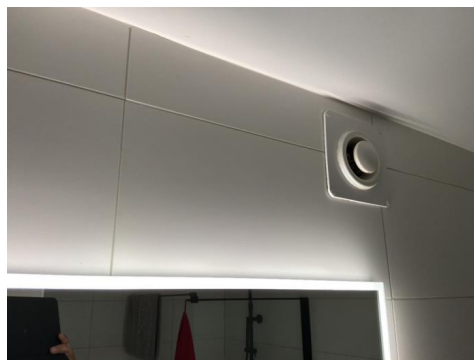


ETASJE 4 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg og spalte under dør.



ETASJE 4 > BAD

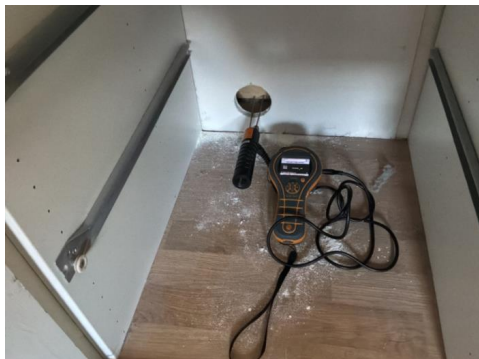
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er på befaringsdagen ikke registrert forhøyde verdier av fukt i målepunktet.

Måleapparatet registrerer ikke fuktverdier under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea med rustfri vask og ett greps blandebatteri.
Alder på kjøkken er ukjent.
Hvitevarer fra Gram.

Kjøkkenet er helt og velfungerende.

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Borettslag tillater ikke annet enn kullfilter.
Derfor frakoblet det gamle avsuget.
Ventilator fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Badet har rør i rør med rørskap på badet.
Stoppekran av kobber/galvanisert i vegg bak toalett. Tilgang via luke ved siden av toalett.
Kjøkkenet har kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Beskrivelse

Ventiler i vegger.



! TG IU Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra sentralt varmtvannsberedning.

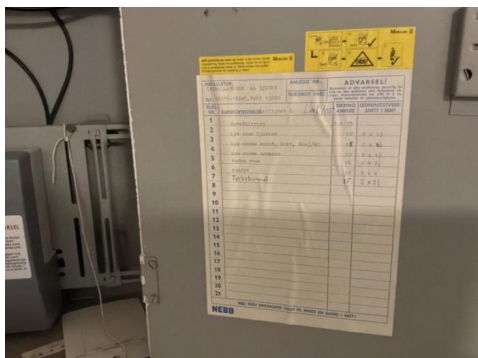
Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

35 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.
Det er satt inn Automatsikringer, men alder er ukjent.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Nyere brannvarslingssystem som er sammenkoblet i borettslaget.
6 kg slukkeapparat.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/53 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Entré, Bad, Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Fradrag for andel felles gjeld

-

205 746

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader er opplyst at vil øke etter renoverings arbeider som utføres i disse dager. Nytt beløp er foreløpig ikke kjent.

Kr. 67 716

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **67 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 470 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. **3 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **3 000 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **3 000 000**

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

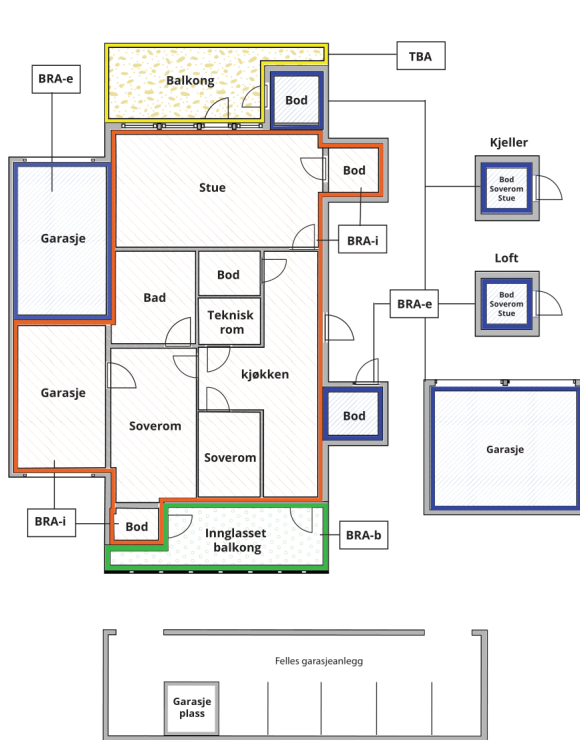
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	53	4		57	13
SUM	53	4			13
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom	Bod, bod 2	

Kommentar

BRA-e gjelder 2 boder i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det utføres utvendig renoveringsarbeider i regi av borettslaget i disse dager.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Mathilde Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1035		0	21542.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kringsjå 13 A

Hjemmelshaver

Hagelund Anders, Wasserfall Anne Constanse
Apenes, Scheele Beate, Sundgot-Borgen Christine,
Sundgot-Borgen Elisabeth, Høgmo Hanne Cecilie,
Borgen Harald Sundgot, Apenes Mikal Jacob,
Gabrielsen Siri, Winje Tone Margareth, Sjøwall Tor
Rolf, Winje Turid, Bratthammeren Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0405/BRATTHAMMEREN BORETTSLAG	948699621	H0405		Hansen Mathilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
105	205 746

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kringsjå ligger ca. 10-12 minutter gange fra Fredrikstad sentrum.
Området har gangavstand til butikker og offentlig transport. I området finnes skoler og barnehager.
Kort vei til marka med tur og rekreasjonsmuligheter hele året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Med opparbeidet flate partier. Opparbeidet med gressplen og busker. Asfalterte gå og kjøreveier. Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forkjøpsrett.

Parkering følger leiligheten: nei . Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Borettslaget disponerer parkeringplasser/parkeringshus for utleie. Kontakt styret for ytterligere informasjon om tildeling, evt. venteliste. Hvis selger leier garasje plass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet, styret må informeres.

Borettslaget har søkt lån på 65000000kr ifm med rehabiliteringsprosjekt og har delutbetalt 5mill den 26.03.2026, delutbetaling 2 på 5mill med rentedato 24.04.2026. delutbetaling 3 på 5mill 26.05.2026, delutbetaling 4 på kr 9,5mill 15.06.2026

Felleskostnader er opplyst at vil øke etter renoverings arbeider som utføres i disse dager. Nytt beløp er foreløpig ikke kjent.
Felleskostnader er idag pålydende 5.643,- pr. mnd.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

78963229.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	06.08.2026	
3	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*