

Tilstandsrapport



Enebolig



Oscar Petterssensvei 23, 1678 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 424, bnr. 271



Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20247-1749

Referansenummer: VK2373

Autorisert foretak: Boligconsult Takst 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i uetg. og er tilknyttet et borettslag, og det er borettslaget som er ansvarlig for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, samt tomt. Innvendig holder leiligheten en normal standard, og har et kjøkken fra 2020 og bad fra 2004. Da badet er fra 2004 må det påberegnes oppdateringer. Normal levetid for bad er 25 år. Overflatene er generelt godt vedlikeholdt i hht alder. Eier opplyser at det følger med en fast biloppstillingsplass. Det er en innglasset balkong med utsikt.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene har stående kledning. Eier opplyser at sydveggen har fått ny kledning i 2025. Det er borettslaget som har ansvar for vedlikeholdet, og derfor er ikke konstruksjonen tilstandsvurdert. Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Malt ytterdør. Malt terrassedør med tolags glass. Balkongen har malt tregulv, og er innglasset. Vinduene kan skyves til siden, og er i malt aluminium med enkelt glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak: malte slette flater. Vegger: malte slette flater. Gulv: parkett. Det er normalt bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør alltid påberegnes ved kjøp av brukt bolig. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon. I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn. Krypkjelleren er felles for borettslaget og bygget. Det er kun deler av krypkjelleren som var tilgjengelig. Deler har lav høyde, og ikke mulig å inspisere. Ringmur er oppført på fjell, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan bli vanninnsig til krypkjelleren. Det anbefales å foreta jevnlig sjekk av krypkjelleren, og spesielt ved

større nedbørsmengder. Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen. Tre av de er skyvedører. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2004. Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og naturlig avtrekk. Det er fliser på veggene, og malt himling. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Flisene på gulvet er lagt diagonalt. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Innredningen har nedfelt servant og speil med lys, og har flislagt benk. Det er montert dusjnise, uttak for vaskemaskin, baderomsinnredning og vegghengt klosett, samt naturlig avtrekk. Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg). Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg. Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate. Innredningen har integrert: platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin. Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene, samt åpen planløsning til stuen. Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt, men dette er ikke et krav så lenge installasjonen er montert på samme sted som opprinnelig innredning. Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran på benk i kjøkkeninnredning. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitastegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. TG er kun basert på alder og synlige rør. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor

Beskrivelse av eiendommen

ikke inspisert.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er plassert under trapp i felles gang.

Eier opplyser at berederen er felles for alle leilighetene i bygget.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 14 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Leiligheten har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står på fjellgrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Da tomten er felles for borettslaget, er denne ikke tilstandsvurdert.

Tomten ligger i skrånende terreng, og har noe plenarealer og gårdsplass med parkeringsplasser.

Eier opplyser at det følger med en biloppstillingsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

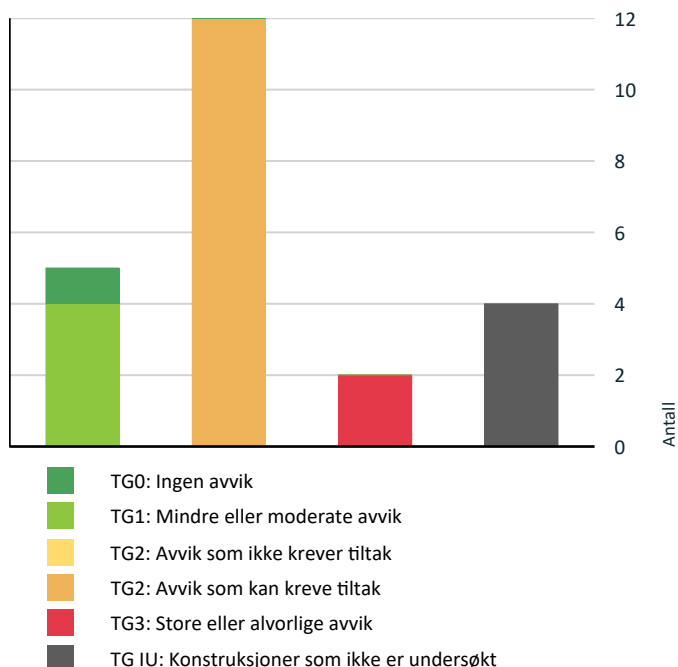
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

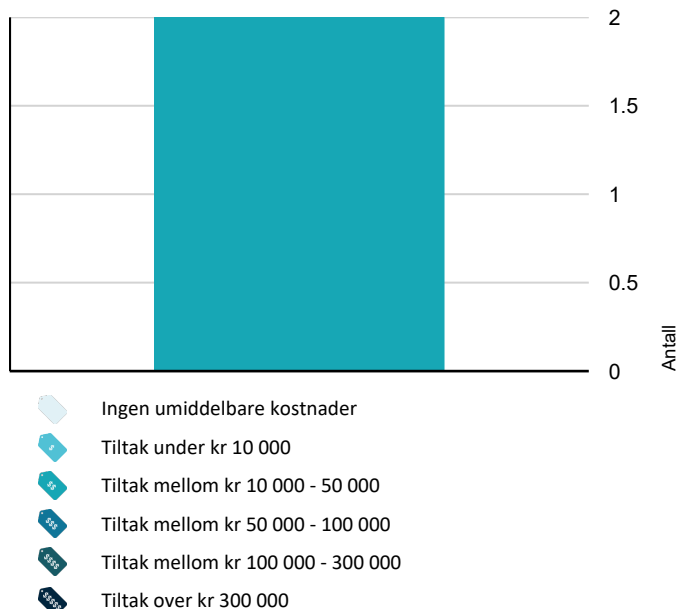
Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

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

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Bygningsdeler som borettslaget har ansvar for er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Uetg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Pga alder kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG IU Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående kledning.

Eier opplyser at sydveggen har fått ny kledning i 2025.

Det er borettslaget som har ansvar for vedlikeholdet, og derfor er ikke konstruksjonen tilstandsvurdert.

! TG 2 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene må overflatebehandles.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



! TG 2 Dører

Malt ytterdør.

Malt terrassedør med tolags glass.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedøren har noe slitte overflater.

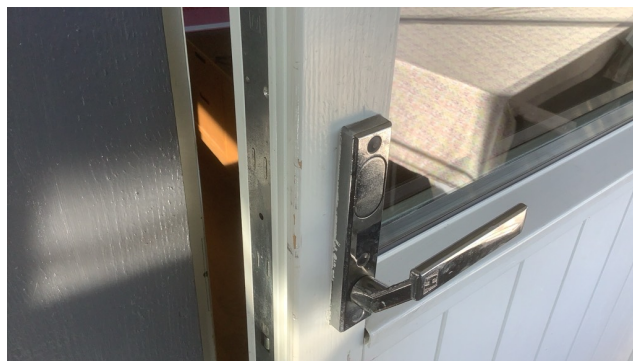
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.

Overflatene bør utbedres.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har malt tregulv, og er innglasset.

Vinduene kan skyves til siden, og er i malt aluminium med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da konstruksjonen og vinduer har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ta jevnlig sjekk av vinduer og overganger på balkongen for å se etter eventuelle lekkasjer, og skader.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tak: malte slette flater.

Vegger: malte slette flater.

Gulv: parkett.

Det er normalt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling eller utskifting bør alltid påberegnes ved kjøp av brukt bolig.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i gulvet på stue/kjøkken og vindfang. Øvrige rom er ikke målt.

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.

Det er ukjent årsak til skjevhetene i gulvene.

Ytterligere undersøkelser anbefales, og eventuelt foreta målinger over tid for å se om det er bevegelser.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

! TG IU Kryp Kjeller

I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.

Krypkjelleren er felles for borettslaget og bygget.

Det er kun deler av krypkjelleren som var tilgjengelig. Deler har lav høyde, og ikke mulig å inspisere.

Ringmur er oppført på fjell, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan bli vanninnslag til krypkjelleren.

Det anbefales å foreta jevnlig sjekk av krypkjelleren, og spesielt ved større nedbørsmengder.

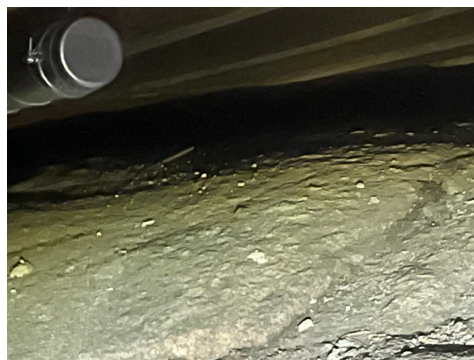
Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

I en krypkjeller, og spesielt med lav høyde kan det ikke utelukkes at det kan være fukt- og råteskader. Det anbefales å gjøre en utvidet sjekk.



Leiligheten ligger over der hvor det er lav høyde i krypkjelleren.



! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner. Tre av de er skyvedører.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

UETG. > BAD

Generell

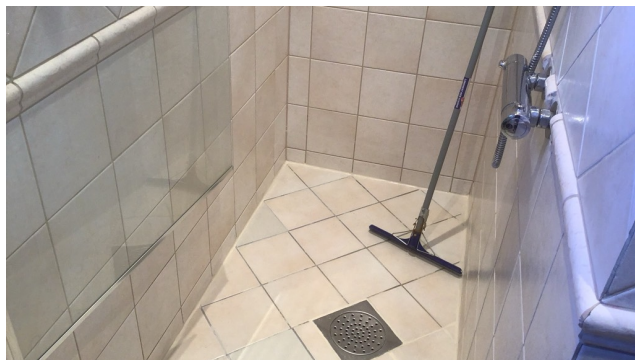
Eier opplyser at badet er fra 2004.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



UETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene, og malt himling.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene nærmer seg tid for utskifting.

Det er observert sprekker/riss i silikonefugene mellom gulv og vegg. Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.

Fugene bør byttes. Konstruksjonen har oversteget halvparten av normal levetid.

Det mangler noen fliser mot dør til skap i vegg.



Det mangler fliser på vegg ved veggskap.

UETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Flisene på gulvet er lagt diagonalt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Flisene har mer overgått mer enn halvparten av normalt levetid. Det er sprekk i flis i dusjsone, og sprekker i silikonfuge ved innredningen.

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.
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Overflatene nærmer seg tid for utskifting. Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon. Fugene bør byttes. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall/høydeforskjell til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UETG. > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll. I sluket er membranen løs, noe som kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.

Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og eventuelt bytte disse om det oppstår riss eller sprekker. Udokumentert membran er en risikofaktor ved utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Membranen i slukt må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys, og har flislagt benk. Det er montert dusjnisje, uttak for vaskemaskin, baderomsinnredning og vegghengt klosett, samt naturlig avtrekk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ikke avrenning fra innebygd sistene for klosett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen. Det bør lages hull for avrenning fra innebygd sistene.

UETG. > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

UETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert: platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene, samt åpen planløsning til stuen.

Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt, men dette er ikke et krav så lenge installasjonen er montert på samme sted som opprinnelig innredning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran på benk i kjøkkeninnredning.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

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

Det ble registrert irr på kobberrør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Pga gamle rør anbefales det rørinnspeksjon.
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Når det kun er ventiler i vinduene, vil ikke boligen få tilstrekkelig med luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende lufteventiler fører til dårlig innneklima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert under trapp i felles gang.
Eier opplyser at berederen er felles for alle leilighetene i bygget.

! TG 3 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.

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 14 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når det er oppgradert, men det meste er trolig fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eiers opplysning.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det meste av el-anlegget har en eldre årgang, bør el-anlegg kontrolleres av en fagmann.

Generell kommentar

I el-skapet er det ikke tilfredsstillende gjennomføring av ledninger, og manglende sikring foran ledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



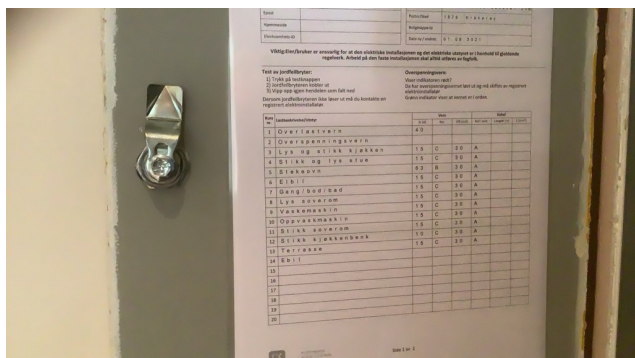
! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet. Leiligheten har røykvarsler.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står på fjellgrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Terrengforhold

Da tomten er felles for borettslaget, er denne ikke tilstandsvurdert.
Tomten ligger i skrånende terreng, og har noe plenarealer og gårdsplass med parkeringsplasser.
Eier opplyser at det følger med en biloppstillingsplass.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/46 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Bod, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

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

2 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	10 377
Frادrag for andel felles gjeld	-	110 803

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Oscar Pettersensvei 23 ,1678 KRÅKERØY 44 m ² 1976 1 sov	30-11-2021		2 540 000	52 686	2 592 686	58 925
2 Oscar Pettersensvei 23 ,1678 KRÅKERØY 44 m ² 1976 1 sov	25-05-2023	2 650 000	2 500 000	40 000	2 540 000	57 727
3 Oscar Pettersensvei 23 ,1678 KRÅKERØY 44 m ² 1976 1 sov		2 300 000		56 000	56 000	53 545
4 Oscar Pettersensvei 23 ,1678 KRÅKERØY 46 m ² 1974 1 sov	26-04-2023	2 650 000	2 400 000	47 000	2 447 000	53 196
5 Oscar Pettersensvei 15 ,1678 KRÅKERØY 44 m ² 1976 1 sov	18-06-2025	2 490 000	2 300 000		2 300 000	50 000
6 Oscar Pettersensvei 21 ,1678 KRÅKERØY 50 m ² 1975 1 sov		2 200 000		130 905	130 905	46 618
7 Oscar Pettersensvei 35 ,1678 KRÅKERØY 51 m ² 1975 1 sov	09-04-2025	2 300 000	2 350 000		2 350 000	43 519

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

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.	65 604
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uetg.	46		15	61	
SUM	46		15		
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uetg.	Stue/kjøkken, vindfang, soverom, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	271		0	3182.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oscar Pettersensvei 23

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/Glombofjellet borettslag	850730172	10	OBOS	Line Marie Kulvik Espelid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	10 377 31.12.2024	110 803 23.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse på Kråkerøy.
Det er kort vei til skole og barnehage.
Det er ca 5-7 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Eier opplyser at tomten er felles for borettslaget.
Tomten ligger i skrånende terreng, og har noe plenarealer og gårdsplass, samt område for parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
161 000	2005

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK2373>

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