

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig
 Sandveien 5 A, 1613 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 210, bnr. 1, snr. 2, fnr. 456

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20043-2113

Referansenummer: ML1322

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av leilighet som ligger i 2.et. på en horisontaldelt tomannsbolig. Eier har også innredet loftet og har to egne boder i kjelleren, her er det også felles vaskerom. Garasjen tilhører denne leiligheten men den er i meget dårlig stand så den har ingen teknisk verdi. Ny balkong på ca. 13 m2 ut for stuen.

Leiligheten er pusset opp mye fra ca. 2013 og fremover. Endel er gjort av fagfolk og endel er gjort av eier/eiers far. Noe er ikke helt pent og fagmessig. Kledningen er i varierende stand, endel råte (kledning i fra 2.et. og opp tilhører denne seksjonen). Vinduer er i varierende alder og stand, noe er bra, mye råte i to vinduer mot veien. Noe fuktgjennomslag på vegger i kjelleren. Badet i 2.et. er fra ca. 2013, eier har gjort mye her selv. Badet på loftet er fra ca. 2015, dette er ikke er fagmessig gjort. Stort kjøkken med integrert utstyr fra ca. 2017.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Takkonstruksjon er ombygd 2017. Eier har mye dokumentasjon på hvordan dette ble gjort. Konstruksjon er innelukket så den har jeg ikke sjekket. Eier har innredet 2.et. selv, dette er ikke helt pent og fagmessig. Det bør tettes endel i bakkant av kneveggen på badet på loftet og i gulv utenfor kneveggen.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2017 på hovedtaket. Ny stein på sidetak 1.et. og over inngang samtidig men undertaker her er eldre.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Snøfangere. Nytt sammen med taktekke.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Eier opplyste at vegger er isolert. Stående tømmermannskledning, denne er i noe varierende stand, råte i endel ender. Eier har byttet noe selv, dette er ikke helt pent og fagmessig.

Vinduer med tolags isolerglass fra 1970-80 og frem til ca. 2017. Mye råte i to vinduer mot veien (stue+soverom). En type folie på noen vinduer som pløser seg.

Hovedinngangsdør 1.et. har noen småskader. Malt tretrapp med tolags isolerglass og el.lås opp til leiligheten. En terrassedør med tolags isolerglass, denne er delvis ødelagt så den må byttes. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkong på ca. 13 m2, denne er ny i år. Rekkverk med stående sprett. Rekkverket er ikke ferdig behandlet/malt.

Felles betongtrapp ved inngang, denne har endel skader. jernrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malt panel og malte taker.

Eier har gjort endel med overflater selv. Endel i 2.et. er ikke helt pent og fagmessig. Deler av laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Etasjeskille i tre. Skjevheter mellom 15-30 mm i deler av gulver.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Teglsteinspipe, deler av denne er tildekket, dette er ikke lov, alle sider på teglsteinspiper skal være synlige. Feieluke på loft og i kjeller. Pilen er ikke i bruk her. Pilen må godkjennes av feier før den eventuelt kan brukes i denne leiligheten.

Kjeller under hele huset. Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Hele kjelleren er ikke sjekket.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden. Over 10 cm åpninger i rekkverket. Åpning oppe på loft er ikke sikret ordentlig, dette må gjøres.

Innerdører i tre, det meste er nymalt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.et. Badet er ca. 12 år i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran, gulv er forholdsvis rett. Varmekabler. Downlights. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad loft/3.et. er fra ca. 2015 i følge eier. Alt er ikke ferdig. Dette er ikke pent og fagmessig gjort. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet får gradering 3 da det er mye usikker her.

Våtromsplater og fliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning (åpent i bakkant) og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall i dusj, feil fall på deler av gulv ellers. El.vifte i tak, tilluft i dør. Varmekabler. Mangler endel lister og diverse avslutninger. Åpent i bakkant av dusj så det er ikke boret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Epoq innredning fra ca. 2017. Laminat benkeplater. 80 cm platetopp, stekeovn, mikroovn, fryseskap fra ca.2017, oppvaskmaskin fra ca. 2021 og kjøleskap fra ca. 2022 i følge eier. Fliser over og underskaper. Ventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt. Mangler vannstopper i benk og v/oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Hovedstoppekran kjeller. Foreligger ingen dokumentasjon.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

Varmtvannstank på ca. 120 liter bak knevegg loft 3.et. En i kjeller på ca. 200 liter fra 2021. Ingen sikring ved tank på loft/3.et.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmepumpe fra 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Elbil lader 2019.

Et el.skap i hall 2.et. 63 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. Overspenningsvern.

Et el.skapet står utenfor knevegg loft. 32 amp hovedsikring, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Nytt 2017-18.

Eier har endel dokumentasjon. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Ingen 6 kg brannslukningsapparat som er under 10 år gammelt. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, sannsynligvis jord/leiere.

Fuktgjennomslag på vegger i kjelleren. Drenert på nytt bakkant ca. 2015, i gavl vest 2016-17 i følge eier. Eldre sannsynligvis i front og øst. Mangler list i toppen på synlig platonplate, slik det er nå kan det komme vann ned bak platonplaten.

Sannsynligvis mur/sementblokker. Noen mindre sprekker.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Kommunal vann og kloakk. Avløpet ut fra ca. 2020, vann fra ca. 2019 i følge eier.

Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

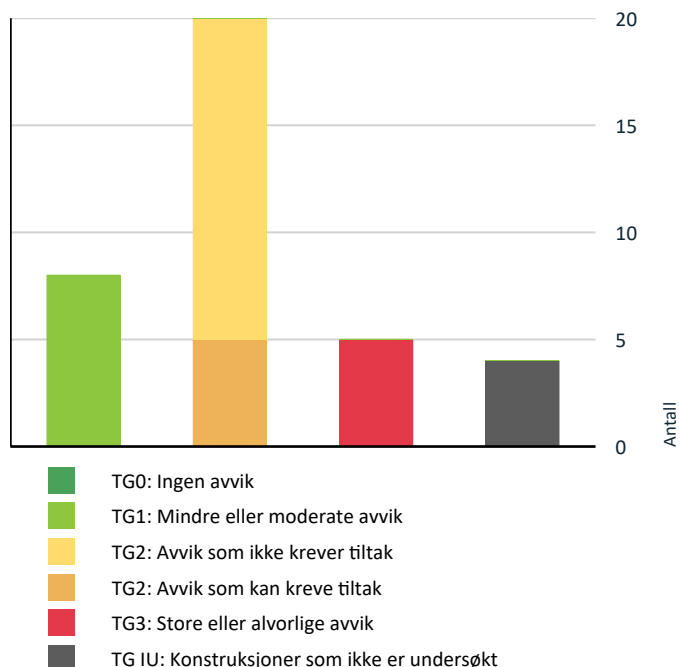
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke søkt om bruksendring av loftet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

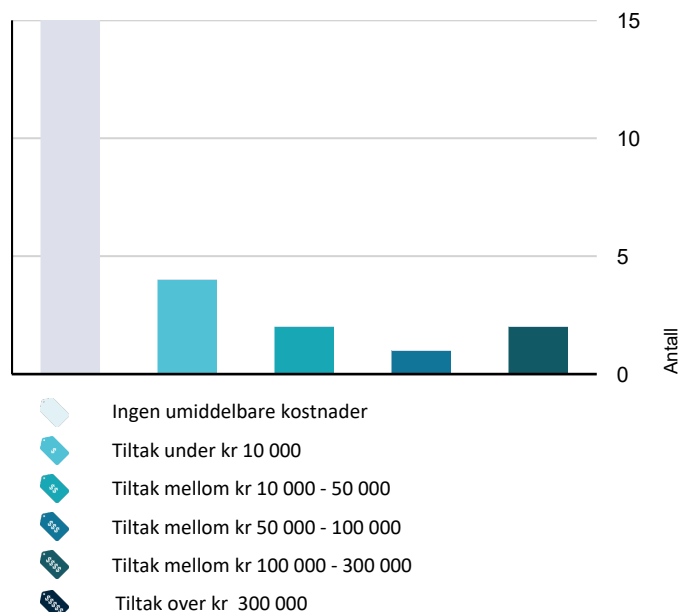
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne leiligheten som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Tatt ut ved tidligere salg

Standard

Eiendommen består av leilighet som ligger i 2.et. på en horisontaldelt tomannsbolig. Eier har også innredet loftet og har to egne boder i kjelleren, her er det også felles vaskerom. Garasjen tilhører denne leiligheten men den er i meget dårlig stand så den har ingen teknisk verdi. Ny balkong på ca. 13 m2 ut for stuen.

Vedlikehold

Leiligheten er pusset opp mye fra ca. 2013 og fremover. Endel er gjort av fagfolk og endel er gjort av eier/eiers far. Noe er ikke helt pent og fagmessig. Kledningen er i varierende stand, endel råte (kledning i fra 2.et. og opp tilhører denne seksjonen). Vinduer er i varierende alder og stand, noe er bra, mye råte i to vinduer mot veien. Noe fuktgjennomslag på vegger i kjelleren. Badet i 2.et. er fra ca. 2013, eier har gjort mye her selv. Badet på loftet er fra ca. 2015, dette er ikke fagmessig gjort. Stort kjøkken med integrert utstyr fra ca. 2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2017 på hovedtaket. Ny stein på sidetak 1.et. og over inngang samtidig men undertaker her er eldre.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Snøfangere. Nytt sammen med taktekke.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Eier opplyste at vegger er isolert. Stående tømmermannskledning, denne er i noe varierende stand, råte i endel ender. Eier har byttet noe selv, dette er ikke helt pent og fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Råte i endel ender på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte kledning etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Takkonstruksjon er ombygd 2017. Eier har mye dokumentasjon på hvordan dette ble gjort. Konstruksjon er innelukket så den har jeg ikke sjekket. Eier har innredet 2.et. selv, dette er ikke helt pent og fagmessig.

Det bør tettes endel i bakkant av kneveggen på badet på loftet og i gulv utenfor kneveggen.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass fra 1970-80 og frem til ca. 2017. Mye råte i to vinduer mot veien (stue+soverom). En type folie på noen vinduer som pløser seg. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Råte i to vinduer mot veien. Over halvparten av forventet levetid på deler av vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Hovedinngangsdør 1.et. har noen småskader. Malt tretrapp med tolags isolerglass og el.lås opp til leiligheten. En terrassedør med tolags isolerglass, denne er delvis ødelagt så den må byttes. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør er dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte terrassedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 13 m2, denne er ny i år. Rekkverk med stående sprett. Rekkverket er ikke ferdig behandlet/malt.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige trapper

Felles betongtrapp ved inngang, denne har endel skader. jernrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skader i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov. Dette er sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Malt panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malt panel og malte taker.

Eier har gjort endel med overflater selv. Endel i 2.et. er ikke helt pent og fagmessig. Deler av laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeider på deler av overflater er ikke helt pent og fagmessig over alt. Deler av laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp/ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Skjevheter mellom 15-30 mm i deler av gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, deler av denne er tildekket, dette er ikke lov, alle sider på teglsteinspiper skal være synlige. Feieluke på loft og i kjeller. Pipen er ikke i bruk her. Pipen må godkjennes av feier før den eventuelt kan brukes i denne leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av pipen er tildekket, dette er ikke lov, alle sider på teglsteinspiper skal være synlige.

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må sjekkes/godkjennes av feier før bruk her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under hele huset. Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Hele kjelleren er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Hele kjelleren er ikke sjekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Lagre ting med hensyn til at det er fuktig miljø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden. Over 10 cm åpninger i rekkverket. Åpning oppe på loft er ikke sikret ordentlig, dette må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappeåpningen på loftet må sikres bedre.

Konsekvens/tiltak

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

Trappeåpningen på loft må sikres bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre, det meste er nymalt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad 2.et. Badet er ca. 12 år i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran, gulv er forholdsvis rett. Varmekabler. Downlights. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulv er forholdsvis rett. Varmekabler. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv er forholdsvis rett. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på fliser, membran og varmekabler. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med, gjøre tiltak etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj, veggklosset uten synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bytte utstyr etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Bad loft/3.et. er fra ca. 2015 i følge eier. Alt er ikke ferdig. Dette er ikke pent og fagmessig gjort. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet får gradering 3 da det er mye usikker her.

Våtromsplater og fliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Dusj, veggklosset uten synlig avrenning (åpent i bakkant) og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall i dusj, feil fall på deler av gulv ellers. El.vifte i tak, tilluft i dør. Varmekabler. Mangler endel lister og diverse avslutninger. Åpent i bakkant av dusj så det er ikke boret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er ikke ferdig og mye er ikke pent og fagmessig gjort. Anbefaler tiltak før det brukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpent i bakkant så det er ikke boret. Bør tettes og lage er inspeksjonsluke i bakkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Åpent i bakkant så det er ikke boret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør tettes og lage er inspeksjonsluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Epoq innredning fra ca. 2017. Laminat benkeplater. 80 cm platetopp, stekeovn, mikroovn, fryseskap fra ca. 2017, oppvaskmaskin fra ca. 2021 og kjøleskap fra ca. 2022 i følge eier. Fliser over og underskaper. Ventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt. Mangler vannstopper i benk og v/oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Hovedstoppekran kjeller. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter bak knevegg loft 3.et. En i kjeller på ca. 200 liter fra 2021. Ingen sikring ved tank på loft/3.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen sikring ved tank på loft/3.et.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne sikring ved varmtvannstank på loft/3.et.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2019.

Elbil lader 2019.

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.

Et el.skap i hall 2.et. 63 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. Overspenningsvern.

Et el.skapet står utenfor knevegg loft. 32 amp hovedsikring, 6 kurser.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Nytt 2017-18.

Eier har endel dokumentasjon. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Ingen 6 kg brannslukningsapparat som er under 10 år gammelt.
Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på røykvarslere?
Det må ordnes med brannslukningsapparat på 6 kg som er under 10 år eller brannslange.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, sannsynligvis jord/leiere.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktgjennomslag på vegger i kjelleren. Drenert på nytt bakkant ca. 2015, i gavl vest 2016-17 i følge eier. Eldre sannsynligvis i front og øst. Mangler list i toppen på synlig platonplate, slik det er nå kan det komme vann ned bak platonplaten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet.

Mangler list i toppen på synlig platonplate.

Dette er sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Sannsynligvis mur/sementblokker. Noen mindre sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må eventuelt sjekkes nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Avløpet ut fra ca. 2020, vann fra ca. 2019 i følge eier.

Oljetank

Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Garasje på ca. 13 m². Det er ikke målbart areal på denne pga. for lav takhøyde. Garasjen er i meget dårlig stand, har ingen teknisk verdi. Gruset dekke. Eternitplater på vegger og tak, det gjøres oppmerksom på at eternitplater inneholder asbest, noe som setter krav til behandling når dette skal rives/tas ned. Vippeport i tre. Det gjøres oppmerksom på at visst bygget rives må det søkes for å sette opp et nytt, visst det restaureres bør det ikke søkes om dette.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Del av tomannsbolig: Gang, Kjøkken, 2 Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Paul Holmsens vei 13A ,1613 FREDRIKSTAD 96 m² 1950 3 sov	19-06-2025	3 750 000	3 550 000		3 550 000	36 979
2 Th.Thomassens vei 17A ,1613 FREDRIKSTAD 86 m² 1963 3 sov	30-07-2025	4 200 000	4 300 000		4 300 000	33 858
3 Krossveien 3 ,1613 FREDRIKSTAD 126 m² 1953 4 sov	28-05-2024	4 190 000	4 000 000		4 000 000	31 250
4 Veumveien 67 ,1613 FREDRIKSTAD 127 m² 1957 3 sov	30-05-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	27 273
5 Werenskiolds gate 8 ,1608 FREDRIKSTAD 165 m² 1887 4 sov	19-12-2024	4 650 000	4 450 000		4 450 000	26 970
6 Knipleveien 3 ,1605 FREDRIKSTAD 132 m² 1923 2 sov		3 990 000	3 550 000		3 550 000	26 894
7 Knipleveien 35 ,1613 FREDRIKSTAD 170 m² 1988 4 sov	16-10-2023	4 990 000	4 400 000		4 400 000	25 882
8 Unnebergveien 24 ,1613 FREDRIKSTAD 151 m² 1954 3 sov	01-06-2025	4 350 000	4 550 000		4 550 000	20 495

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig	Kr.	2 900 000

Garasje

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

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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

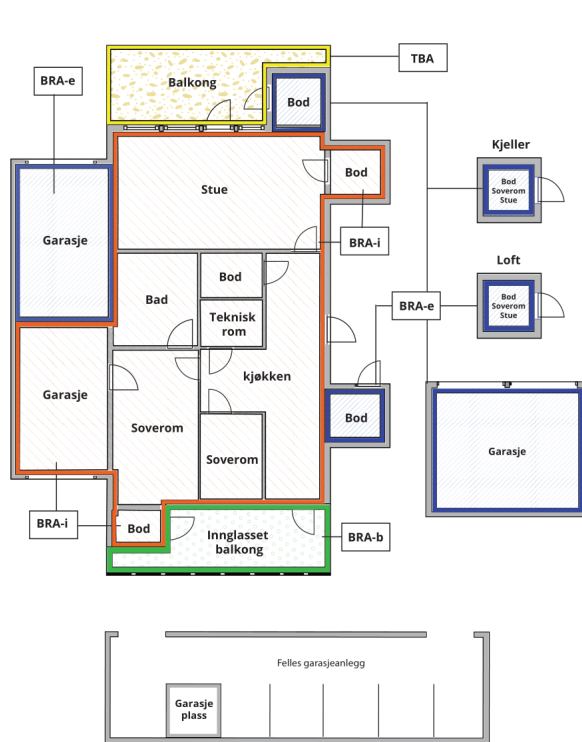
Hva er måleverdig areal?

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.

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	103			103	13
Loft	34			34	
Kjeller	16			16	
SUM	153				13
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Oppgang/hall, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Stue, Bad, Soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring av loftet.

Kommentar: Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	137	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Thorbjørnsen Patrick Kristian	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1	456	2	388.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Sandveien 5 A							
Hjemmelshaver							
Thorbjørnsen Patrick Kristian							
Eierandel							
1 / 2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i enden av blindvei. Kort vei til de aller fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Gruset og asfaltert gårdsplass. Gruset/pukket i bakkant. Noe plen/gress. Hekk. Parkering i gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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/ML1322>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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