

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Josefsbakken 1, 1619 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 206, bnr. 30

**Markedsverdi**

**4 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 20043-1918

Referansenummer: B03497

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Jeg har vært på to befaringer. Første gangen 16.08.2024 og andre gangen 21.08.2025.

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan, en frittliggende garasje og et frittliggende uthus. Det er også en liten lekestue på eiendommen. Huset er påbygd og restaurert ca. 1989, det eller meste er fra denne tiden. Badet skal være fra ca. 2004. Kjøkken skal være fra ca. 2007.

Huset virker normalt vedlikeholdt. Jeg fant ingen store mangler utover normal slitasje ut fra alder under befaringen, graderinger i rapporten er stort sett satt ut fra dette.

## Enebolig - Byggeår: 1889

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak og sutaksplater til undertak. Det meste er isolert med tynne sydde matter på eldre del, ikke hele. Noe svart bordtak på grunn av for lite lufting tidligere. Tak på tilbygg er innelukket så den er ikke sjekket.

Bordtak med papp og sutaksplater til undertak. Betongtakstein fra ca. 1989, noe mose på deler av stein. Taktekke bare sjekket fra takrennehøyde. Det har vært en lekkasje mellom tak tilbygg, front ved inngang og en nylig lekkasje ved vindskie i hall/mellomgang som var under utbedring på den første befaringen.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på piper. Luftehatt. Stigetrinn til ene pipen, ikke den andre.

Ukjent byggemåte og angående isolering eldre del. Tilbygg er sannsynligvis satt opp av bindingsverk og isolert etter vanlig måte. Liggende trekledning, det meste er i grei stand.

Vinduer med tolags isolerglass fra 1989.

Malt inngangsdør med trelags isolerglass fra 1989. Tre terrassedører med tolags isolerglass fra 2007, to av de har en liten skade på utsiden. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Treplattung utenfor langvegg vest på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Treplattung mot øst på ca. 40 m<sup>2</sup>. Utepeis/grill. Noe sviakt i ene ytterhjørne under balkong. Markise over noe.

Balkong i gavl 2.et. på ca. 5 m<sup>2</sup>. Rekkverk med stående sprett.

Lekestue.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malt brystpanel, malt tapet, panel/malt panel og malerstriepå vegger. Mikrosegment, parkett og bordgulver. Malt panel og malerstriepå taker. Deler av overflater trenger oppussing.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i deler av 1.et, muligens hele. Noe knirk enkelte steder. Noen mindre skjevheter noen steder.

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

Pipe eldre del. Feieluke på vaskerom og soverom 2.et. Peisovn i stue. Elementpipe tilbygg, feieluke i stue. Peisinnsetts i stue tilbygg. Jeg har ikke sjekket innvendige røykrør eller ildsteder. Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

Det er fylt opp på utsiden av yttervegg i overkant på deler av huset. Det er boret et hull i nedkant vegg hall mot trapp til peisestue, målte ingen unormal fukt i vegg der. Det gjør oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger. Se også under drenering lenger ut i rapporten.

Visst det er krypkjeller under deler av huset er det ikke tilgang til denne (virker som det er fylt igjen og støpt dekke). Dette må eventuelt sjekkes nærmere.

Malt tretrapp til 2.et. Rekkverk på ene siden. Trappeåpningen i 2.et. bør sikres bedre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Pusset opp ca. 2004 i følge tidligere salg. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger, malt panel i tak, mikrosegment oppe på eldre fliser 2018-2019 i følge eier. Nytt dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. Innredningen er fra ca. 2022. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Badet bør brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom. Dette er stort sett fra 1989. Malt panel på vegger og tak, mikrosegment oppe på eldre belegget 2019. Skylllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv. Fall mot sluk. El.vifte i tak, tilluft i dør. Det er ikke boret, sjekket i vegg med skyvedør. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Hvit Malthe innredning fra 2007 i følge sist salg. Integreert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avtrekk ut. Mosaikkfliser på vegg ved platetopp. Laminat benkeplater, liten skade i denne. Svillet litt i skjøt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.et. Malt panel på vegger, mikrosegment oppe på eldre gulvfliser, malt panel i tak. Wc og vask. Ingen ventilasjon. Det er sluk her.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne sannsynligvis i kobber og plast. Liten fordelerstokk i skap på toalettrommet, det er sluk her. Stoppekran her. Fagmann må eventuelt sjekke dette bedre. Gradering er satt ut fra at i følge tidligere salg er alt restaurert 1989 og fremover.

Avløpsrør inne sannsynligvis i plast. Stakemuligheter fra sluk.

# Beskrivelse av eiendommen

Fagmann må eventuelt sjekke dette bedre. Gradering er satt ut fra at i følge tidligere salg er alt restaurert 1989 og fremover.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i skap toalettrom. Det er sluk her. Denne er sannsynligvis fra 1989.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmekabler kjøkken, bad, gang, hall/mellomgang og peisestue i følge eier.

Varmepumpe fra 2017.

El.skapet står i gangen 1.et. ved trappen opp. 63 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat fra 2018. Røykvarsler er i orden.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

Ukjent angående drenering, sannsynligvis fra 1989.

Granittmur eldre del, noe løs/manglende fuger. Sannsynligvis lettklinkermur på tilbygg.

Det er fall mot mur i overkant. Vet ikke hvordan de er under tredekke langs veggen. Vann her bør ledes ut på siden under tredekke viss dette ikke er gjort.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn, sannsynligvis fra 1989.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

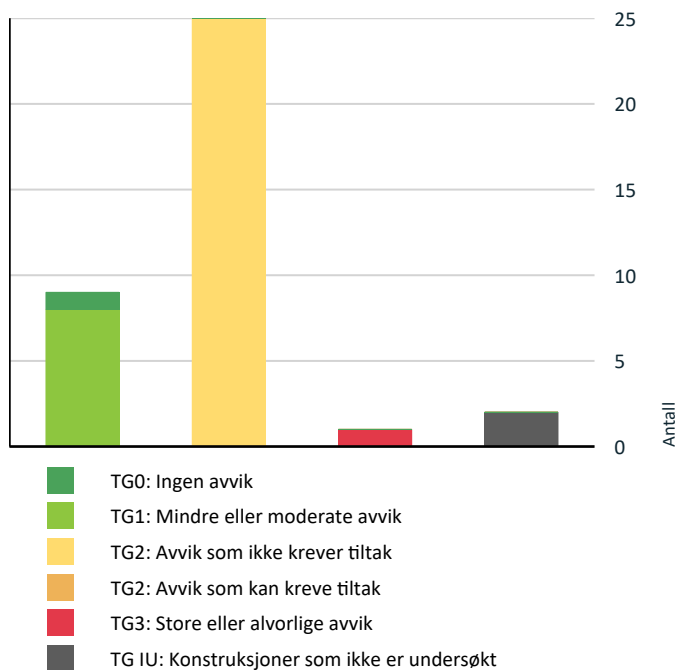
## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

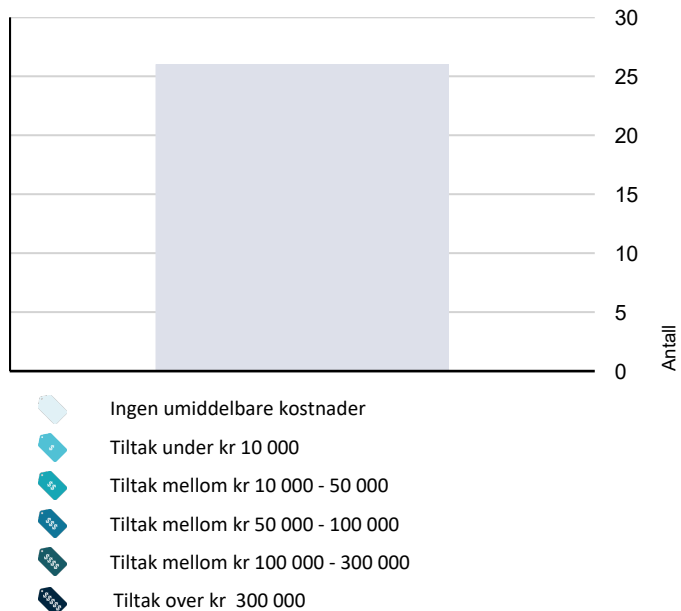
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

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

---

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1889

**Kommentar**  
Tatt ut ved sist salg

### Standard

Jeg har vært på to befaringer. Første gangen 16.08.2024 og andre gangen 21.08.2025.

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan, en frittliggende garasje og et frittliggende uthus. Det er også en liten lekestue på eiendommen. Huset er påbygd og restaurert ca. 1989, det eller meste er fra denne tiden. Badet skal være fra ca. 2004. Kjøkken skal være fra ca. 2007.

### Vedlikehold

Huset virker normalt vedlikeholdt. Jeg fant ingen store mangler utover normal slitasje ut fra alder under befaringen, graderinger i rapporten er stort sett satt ut fra dette.

### Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Påbygd og fullstendig ombygd i følge sist salg.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bordtak med papp og sutaksplater til undertak. Betongtakstein fra ca. 1989, noe mose på deler av stein. Taktekke bare sjekket fra takrennehøyde. Det har vært en lekkasje mellom tak tilbygg, front ved inngang og en nylig lekkasje ved vindskie i hall/mellomgang som var under utbedring på den første befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje som var under utbedring under den første befaringen. Noe mose på stein.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det har vært noen lekkasjer i taket tidligere. Dette var under utbedring av et skadefirma under den første befaringen. Anbefaler at det fjernes mose fra takstein.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på piper. Luftehatt. Stigetrinn til ene pipen, ikke den andre.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler stigetrinn til den ene pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ordne stigetrinn visst feier forlanger dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Ukjent byggemåte og angående isolering eldre del. Tilbygg er sannsynligvis satt opp av bindingsverk og isolert etter vanlig måte. Liggende trekledning, det meste er i grei stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holde ved like, bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Bord undertak og sutaksplater til undertak. Det meste er isolert med tynne sydde matter på eldre del, ikke hele. Noe svart bordtak på grunn av for lite lufting tidligere. Tak på tilbygg er innelukket så den er ikke sjekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe svart bordtak på grunn av for lite lufting tidligere. Tak på tilbygg er innelukket så den er ikke sjekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med tolags isolerglass fra 1989. 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:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Malt inngangsdør med trelags isolerglass fra 1989. Tre terrassedører med tolags isolerglass fra 2007, to av de har en liten skade på utsiden. 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:

Noen småskader på to av dørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung utenfor langvegg vest på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Treplattung mot øst på ca. 40 m<sup>2</sup>. Utepeis/grill. Noe svikt i ene ytterhjørne under balkong. Markise over noe.

Balkong i gavl 2.et. på ca. 5 m<sup>2</sup>. Rekkverk med stående sprett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe svikt i ene ytterhjørne under balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre utvendige forhold

Lekestue.



Lekestue.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Malt brystpanel, malt tapet, panel/malt panel og malerstrie på vegger. Mikrosement, parkett og bordgulv. Malt panel og malerstrie i taker. Deler av overflater trenger oppussing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger oppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i deler av 1.et, muligens hele. Noe knirk enkelte steder. Noen mindre skjevheter noen steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk enkelte steder. Noen mindre skjevheter noen steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pipe eldre del. Feieluke på vaskerom og soverom 2.et. Peisovn i stue. Elementpipe tilbygg, feieluke i stue. Peisinsats i stue tilbygg. Jeg har ikke sjekket innvendige røykrør eller ildsteder. Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på pipe (røykrør) er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er fylt opp på utsiden av yttervegg i overkant på deler av huset. Det er boret et hull i nedkant vegg hall mot trapp til peisestue, målte ingen unormal fukt i veggen der. Det gjør oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger. Se også under drenering lenger ut i rapporten.

## TG IU Kryp Kjeller

Visst det er krypkjeller under deler av huset er det ikke tilgang til denne (virker som det er fylt igjen og støpt dekke). Dette må eventuelt sjekkes nærmere.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.et. Rekkverk på ene siden. Trappeåpningen i 2.et. bør sikres bedre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappeåpningen i 2.et. bør sikres bedre.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at trappeåpningen i 2.et. sikres bedre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Pusset opp ca. 2004 i følge tidligere salg. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger, malt panel i tak, mikrosement oppe på eldre fliser 2018-2019 i følge eier. Nytt dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. Innredningen er fra ca. 2022. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Badet bør brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak. Endel hull i vegger fra tidligere opphengte ting.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser. Endel hull i vegger fra tidligere opphengte ting.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Mikrosement oppe på eldre fliser 2018-2019 i følge eier. Bra fall på gulv. Varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekabler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nytt dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. Innredningen er fra ca. 2022.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Dette er stort sett fra 1989. Malt panel på vegger og tak, mikrosement oppe på eldre belegget 2019. Skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv. Fall mot sluk. El.vifte i tak, tilluft i dør. Det er ikke boret, sjekket i vegg med skyvedør. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret. Sjekket i vegg med skyvedør.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Hvit Malthe innredning fra 2007 i følge sist salg. Integriert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehyrner. Ventilator med avtrekk ut. Mosaikkfliser på vegg ved platetopp. Laminat benkeplater, liten skade i denne. Svellet litt i skjøt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten har en liten skade. Svellet litt i skjøt. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på hvitevarer.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.et. Malt panel på vegger, mikrosement oppe på eldre gulvfliser, malt panel i tak. Wc og vask. Ingen ventilasjon. Det er sluk her.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør inne sannsynligvis i kobber og plast. Liten fordelersokk i skap på toalettrommet, det er sluk her. Stoppekran her. Fagmann må eventuelt sjekke dette bedre. Gradering er satt ut fra at i følge tidligere salg er alt restaurert 1989 og fremover.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne sannsynligvis i plast. Stakemuligheter fra sluk. Fagmann må eventuelt sjekke dette bedre. Gradering er satt ut fra at i følge tidligere salg er alt restaurert 1989 og fremover.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i skap toalettrom. Det er sluk her. Denne er sannsynligvis fra 1989.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler kjøkken, bad, gang, hall/mellomgang og peisestue i følge eier.

Varmepumpe fra 2017.

## TG 2 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.*

El.skapet står i gangen 1.et. ved trappen opp. 63 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

### Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

**Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2018. Røykvarsler er i orden.

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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent angående drenering, sannsynligvis fra 1989.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Granittmur eldre del, noe løs/manglende fuger. Sannsynligvis lettklinkermur på tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe løs/manglende fuger i granittmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn, sannsynligvis fra 1989.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Terrengforhold

Det er fall mot mur i overkant. Vet ikke hvordan de er under tredekke langs veggen. Vann her bør ledes ut på siden under tredekke viss dette ikke er gjort.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall mot deler av mur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sørge for at vann ledes ut på sidene visst dette ikke er gjort.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1985

#### Kommentar

Tatt ut ved sist salg

#### Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje bygd 1985, 14 m<sup>2</sup> inne. Hellelagt dekke. Stående tømmermannskledning, denne er i varierende stand, noe dårlig. Saltak med papp, renner og nedløp i plast. Vippeport i tre, noe råte på sider.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. betongdekke. Noe liggende og noe stående kledning, råte i vegg bakkant. Saltak med betongtakstein, stålrenner og nedløp på ene siden. Tre boddører. Tre boder.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 153 m<sup>2</sup>/153 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, Hall, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Peisstue, 4 Soverom

*Andre bygg:* Garasje, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 4 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 600 000**

### 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lislebyveien 134A ,1619 FREDRIKSTAD 95 m <sup>2</sup> 1889 2 sov	09-08-2023	3 500 000	<b>3 580 000</b>		3 580 000	<b>37 684</b>
2 Øststens vei 16 ,1619 FREDRIKSTAD 146 m <sup>2</sup> 1924 4 sov	03-05-2021	4 900 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>33 562</b>
3 Gamle Kirkevei 37B ,1617 FREDRIKSTAD 106 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	08-08-2024	3 600 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>33 019</b>
4 Øststens vei 8 ,1619 FREDRIKSTAD 143 m <sup>2</sup> 1920 4 sov	24-08-2022	4 650 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>32 517</b>
5 Torpedalsveien 13 ,1619 FREDRIKSTAD 116 m <sup>2</sup> 1880 3 sov	30-09-2021	2 990 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>28 879</b>
6 Leiegata 12 ,1617 FREDRIKSTAD 141 m <sup>2</sup> 1932 2 sov	19-05-2021	3 990 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>28 369</b>
7 Gamle Kirkevei 29 ,1617 FREDRIKSTAD 153 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	11-05-2021	4 275 000	<b>4 320 000</b>		4 320 000	<b>28 235</b>
8 Emil Holters vei 7 ,1619 FREDRIKSTAD 143 m <sup>2</sup> 1946 3 sov	13-06-2021	3 600 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>26 573</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 720 000**

## 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.	1 900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112			112	54
2. Etasje	41			41	5
<b>SUM</b>	<b>153</b>				<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Hall/mellomgang, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Peisstue		
2. Etasje	Oppgang/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

*Kommentar:*

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	

SUM		20
SUM BRA	20	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	153	0
Garasje	0	14
Uthus	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Kjersti Brunskow Hoff	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	206	30		0	555.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Josefsbakken 1

#### Hjemmelshaver

Hoff Kjersti Brunskow

#### Kommentar

Det er også en leietomt med gnr. 206, bnr 51 og gnr 141,4 m2 som hører til eiendommen. Dette kommer i tillegg til hovedtomten som skal være på 555,50 m2.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med forholdsvis liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket.

### Om tomten

Asfaltert mot garasje, skiferlagt ved garasje samt skiferlagt gårdsplass. Ellers er tomten opparbeidet med plen, busker, trær, hekk og bed. Parkering ved eller i garasje. Treplattinger rundt mye av huset.

Det er også en leietomt med gnr. 206, bnr 51 og gnr 141,4 m2 som hører til eiendommen. Dette kommer i tillegg til hovedtomten som skal være på 555,50 m2.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2024	
2	29.08.2024	
3	30.08.2024	
4	26.08.2025	
5	26.08.2025	
6	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO3497>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon