

# Tilstandsrapport

📍 Waldemar Agers vei 13A, 1621 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 48, bnr. 454

**Markedsverdi**

**3 600 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.07.2023

Rapportdato: 06.07.2023

Oppdragsnr.: 20247-1463

Referansenummer: UT2223

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport  
06.07.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hovedboligen har en eldre standard, og anses som er renoveringsobjekt.  
Innvendig er det både kjøkken, og delvis badene revet. Det er stor slitasje på overflatene.  
Utvendig er det behov for oppgraderinger av de fleste bygningsdelene.  
Det er en hybel i tilbygget (døren er tettet mellom boenhetene). Hybelen holder en bedre standard, og eier opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2022.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
Taksteinen har slitte overflater.  
Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.  
Det er montert nedløp og takrenner i stål.  
Det er ikke montert stigetrinn og snøfangere.  
Ytterveggene har stående kledning med fals.  
Kledningen har spredte råteskader.  
På tilbygget er det montert kledning utenpå gammel kledning.  
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.  
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.  
Det er luke til loftet.  
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.  
og vinduer med koblett glatt.  
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.  
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.  
Vinduene i hybelen har malte trerammer og to-lags glass.  
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Nyere ytterdør med glassfelt.  
Malt ytterdør med glassfelt til hybelen.  
Balkongen har betonggulv med eldre fliser.  
Det er montert rekkverk i tre og stål.  
Utgang fra stue.  
Det er en gammel trapp i mur.  
Trappen er smal og har ikke rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt stor bruksslitasje på overflatene boligens gamle del.  
Overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.  
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.  
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.  
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.  
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.  
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.  
Det er montert vedovn i stuen.  
Innrørret i pipen er ikke inspisert.  
I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.  
Trappen har tette trinn og repo.  
De innvendige dørene er slitte, og bør oppgraderes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

All innredning i badet er fjernet.  
Det er gamle fliser på gulvet og i dusjsonen, samt sokkelflis.  
Oveflatene har en eldre standard, og bør totalrenoveres.  
Det er muggsopp på tapetserte vegger.  
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

## Bad

Badet er i dårlig forfatning, og bør totalrenoveres.  
Det er belegg på gulvet og tapet på veggene.  
Det er montert baderomsinnredning og gulvklosett.  
Berederen er frakoblet.  
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

## Bad hybel

Eier opplyser at badet antas å være over 25 år.  
Det anbefales å renovere badet.  
Det er tapet og noe fliser på veggene, og belegg på gulvet.  
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og mekanisk avtrekk.  
Eier opplyser at dusjkabinettet var nytt i 2022.  
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

## KJØKKEN

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt.  
Innredningen har integrerte hvitevarer.  
Det er åpen planløsning til stuen.  
Det meste av kjøkkeninnredningen er demontert.  
Det er derfor ikke satt TG.  
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.  
Avtrekket på innredningen er fjernet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.  
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.  
Rørene har en eldre årgang og det bør tas en sjekk av rørlegger.  
Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon.  
Det er veggventiler i hybelen.  
Det er en liten benkebereder i hovedboligen og en frakoblet bereder på badet i andre etasje.  
I elskapet er det:  
Automatsikringer, overspenningsvern, 50 amp hovedsikring og 16 kurser.  
Hybel.  
9 kurser og automatsikringer.  
Boligen mangler brannslukningsapparat og brannvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Grunnen er ukjent og derfor settes det ikke TG.  
Det er ingen synlig dreisløsning ved grunnmuren.  
Det antas at det er naturlig drenering.  
I krypkjelleren var det fuktig, noe som tyder på sviktende drenering.  
Det er både granitt mur og støpt ringmur.  
Det er noe sprekker i ringmuren.  
Eldre mur i granitt.  
Det er ikke montert rekkverk på murene.  
Tomtens terreng ligger i skrånende terreng.  
Det er opparbeidet plen og beplantning.  
Tomten er ustelt, og trenger oppgraderinger.  
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.  
TG er i hht alder.  
Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 166 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 166 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 600 000          |

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Tomannsbolig |        |       |       |
|--------------|--------|-------|-------|
| ETASJE       | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. Etasje    | 128    | 124   | 4     |
| 2. Etasje    | 38     | 38    | 0     |
| Sum          | 166    | 162   | 4     |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

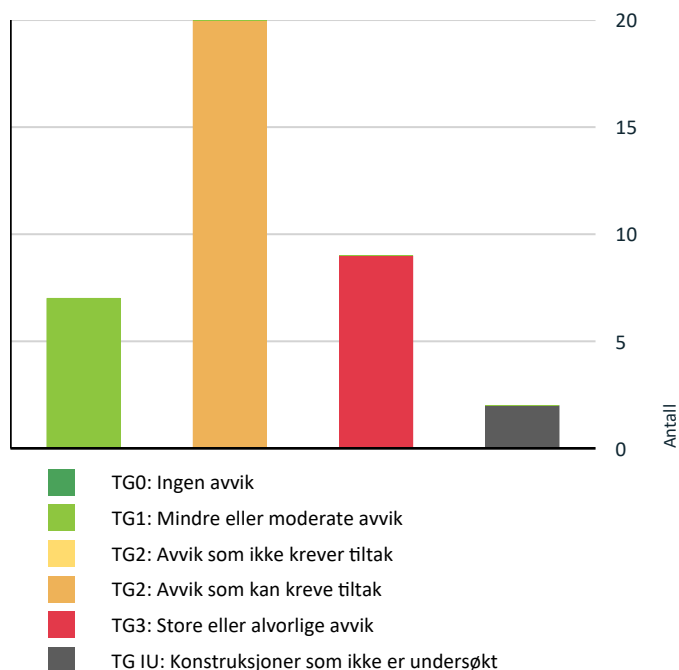
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

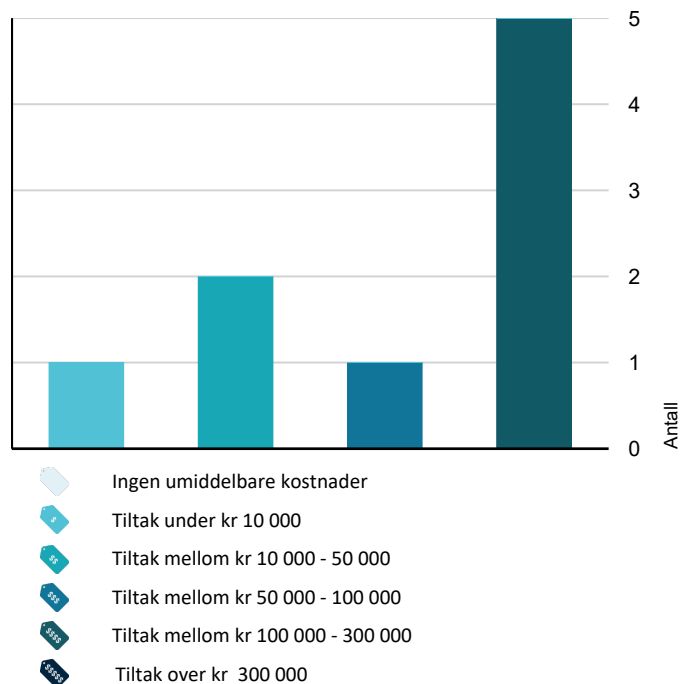
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Vinduene har råteskader.  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Dører har råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Generell > Bad hybel

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen mangler brannslukningsapparat og brannvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert fukt i krypkjelkeren noe som tilsier at dreneringen er defekt.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)



### Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ser ut til at det er en del råteskader i kledningen som ligger under nyere kledning. Det anbefales å ta av den ytterste kledningen for å sjekke omfanget.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassen har slitte overflater.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



### Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er fukt på grunnen i krypkjelleren. Kun deler av krypkjelleren er tilgjengelig.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapoen er generelt slitt.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
I elskapet er det:  
Automatsikringer, overspenningsvern, 50 amp  
hovedsikring og 16 kurser.  
Hybel.  
9 kurser og automatsikringer.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert  
på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert  
på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1920

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Både bad og kjøkken e revet.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Taksteinen har slitte overflater.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.



Det er lagt stålplater på tilbygget.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

### 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.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Det er montert nedløp og takrenner i stål.  
Det er ikke montert stigetrinn og snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- 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.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene har stående kledning med fals.  
Kledningen har spredte råteskader.  
På tilbygget er det montert kledning utenpå gammel kledning.



Råte i kledningen.



Kledningen ligger utenpå gammel kledning. Det er råteskader i kledningen som ligger under. Kledningen bør tas av for å sjekke ytterveggen for eventuelle skadet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ser ut til at det er en del råteskader i kledningen som ligger under nyere kledning. Det anbefales å ta av den ytterste kledningen for å sjekke omfanget.

### Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.  
Det er luke til loftet.



### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

## Vinduer

! TG 3

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. og vinduer med koblett glatt.

Det er løse utvendige sprosser på vinduene.

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



### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Vinduer - 2

! TG 1

Vinduene i hybelen har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Dører

! TG 3

Malt ytterdør med glassfelt.



### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører - 2

! TG 1

Nyere ytterdør med glassfelt.



Ytterdør til hybel.

# Tilstandsrapport

## Dører - 3

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt til hybelen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkongen har betonggulv med eldre fliser.

Det er montert rekkverk i tre og stål.

Utgang fra stue.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassen har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Utvendige trapper

TG 3

Det er en gammel trapp i mur.

Trappen er smal og har ikke rekkverk.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

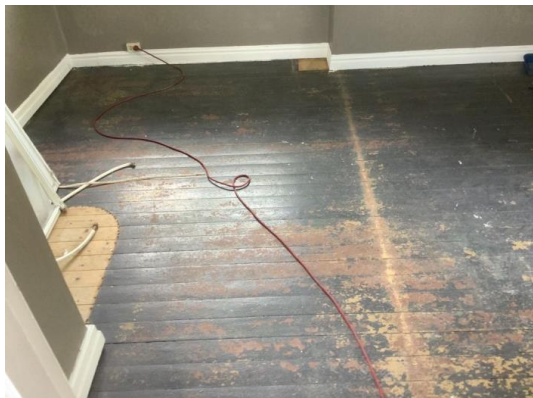
## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Det er generelt stor bruksslitasje på overflatene boligens gamle del. Overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.



### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

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

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

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Det er montert vedovn i stuen.  
Innrørret i pipen er ikke inspisert.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

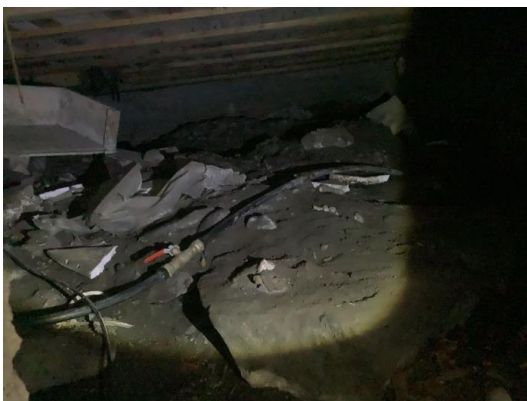
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

## Krypkjeller

TG 2

I krypkjelleren er det kupert fjellgrunn.



Nedgang til en liten del av krypkjelkeren. Lemmene er defekte, og bør byttes.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er fukt på grunnen i krypkjelleren. Kun deler av krypkjelleren er tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

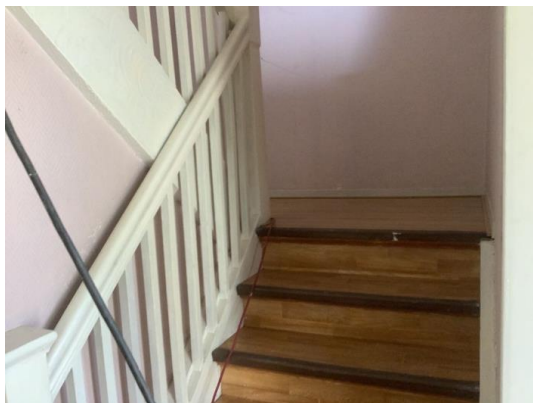
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Trappen har tette trinn og repo.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er generelt slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen er slitt, og har behov for renovering.

## Innvendige dører

TG 2

De innvendige dørene er slitte, og bør oppgraderes.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovere eller bytte dørene.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

All innredning i badet er fjernet.

Det er gamle fliser på gulvet og i dusjsonen, samt sokkelflis.

Oveflatene har en eldre standard, og bør totalrenoveres.

Det er muggsopp på tapetserte vegger.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Badet er i dårlig forfatning, og bør totalrenoveres.  
Det er belegg på gulvet og tapet på veggene.  
Det er montert baderomsinnredning og gulvklosett.  
Berederen er frakoblet.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.



## 1. ETASJE > BAD HYBEL

### Generell

! TG 3

Eier opplyser at badet antas å være over 25 år.  
Det anbefales å renovere badet.  
Det er tapet og noe fliser på veggene, og belegg på gulvet.  
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og mekanisk avtrekk.  
Eier opplyser at dusjkabinettet var nytt i 2022.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

! TG 1

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt.  
Innredningen har integrerte hvitevarer.  
Det er åpen planløsning til stuen.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Avtrekk

! TG 1

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

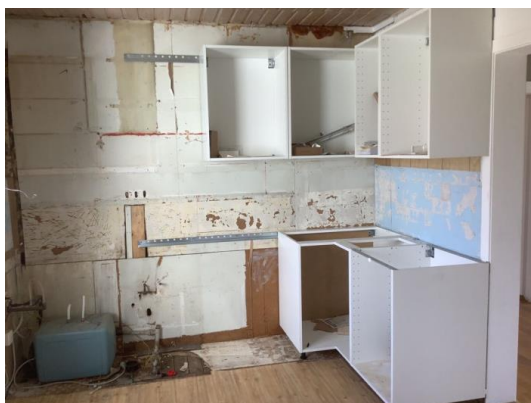
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

! TG IU

Det meste av kjøkkeninnredningen er demontert.  
Det er derfor ikke satt TG.



### Avtrekk

! TG IU

Avtrekket på innredningen er fjernet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 2

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### Avløpsrør

! TG 2

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.  
Rørene har en eldre årgang og det bør tas en sjekk av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Ventilasjon

! TG 2

Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon.  
Det er veggventiler i hybelen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Varmtvannstank

! TG 2

Det er en liten benkebereder i hovedboligen og en frakoblet bereder på badet i andre etasje.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berederen bør byttes.

### Elektrisk anlegg

! TG 2

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

I elskapet er det:

Automatsikringer, overspenningsvern, 50 amp hovedsikring og 16 kurser.

Hybel.

9 kurser og automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2023 Oppgraderinger av elskap i hybel i hht eier.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

## Ja Eiers opplysning.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

## Ja For hybelen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

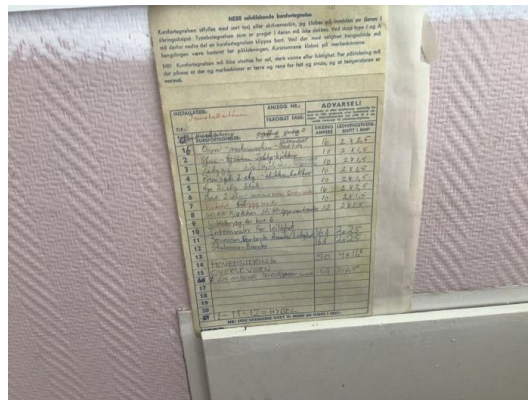
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann selv om det ikke var synlige feil eller mangler.



## Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen mangler brannslukningsapparat og brannvarsler.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Grunnen er ukjent og derfor settes det ikke TG.



# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 3

Det er ingen synlig drensløsning ved grunnmuren.  
Det antas at det er naturlig drenering.  
I krypkjelleren var det fuktig, noe som tyder på sviktende drenering.

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert fukt i krypkjelleren noe som tilsier at dreneringen er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er både granitt mur og støpt ringmur.  
Det er noe sprekker i ringmuren.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

## Forstøtningsmurer

TG 3

Eldre mur i granitt.

Det er ikke montert rekkverk på murene.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Terrengforhold

TG 2

Tomtens terreng ligger i skrånende terreng.

Det er opparbeidet plen og beplantning.

Tomten er ustelt, og trenger oppgraderinger.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.  
TG er i hht alder.  
Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

### 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.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**166 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* 2 Vindfang, Bod, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 600 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 600 000**

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

**3 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

## Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |          |
|----------------------------------------|------------|----------|
| Årlige kostnader er ikke oppgitt.      | Kr.        |          |
| Årlige kostnader er ikke oppgitt.      | Kr.        |          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>0</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 600 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                                                                      |                       |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                                                  | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. Etasje | 128                           | 124   | 4     | Vindfang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad hybel , Vindfang 2 | Bod                   |
| 2. Etasje | 38                            | 38    | 0     | Gang , Soverom , Soverom 2, Bad                                                                      |                       |
| Sum       | 166                           | 162   | 4     |                                                                                                      |                       |

### Kommentar

Det er et toalett i hoveddelens frsteetasje, men dette har ikke målbar takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 04.7.2023 | Arnstein Mathisen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3004 FREDRIKSTAD | 48   | 454  |      | 0    | 761.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Waldemar Agers vei 13A

### Hjemmelshaver

Odin Eiendomsutvikling AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etabletr område med boligbebyggelse på Gressvik i Fredrikstad kommune.  
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.  
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.  
Tomten ligger i skrånende terreng.  
Tomten har behov for oppgraderinger.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 4 400 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ingen  | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT2223>

## 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