



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ryenveien 4, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 208, bnr. 936

## Markedsverdi

**4 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21001-1658

Eiendomsverdi ref nr: WF8403

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

## Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1900.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 126 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og pappshingel på tilbygg. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og bindingsverks konstruksjon på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås-system. Bygningen har malt balkongdør i tre med åpningsbart sidefelt. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Balkong oppført i trekonstruksjoner. Trapper i trekonstruksjoner.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater, pusset mur og murt forblending. Innvendige tak har malte flater. Boder har ubehandlet gips og sponplater på vegger. Gulv mot grunn i krypkjeller er av betongdekke. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke på tilbygg. Boligen har mursteinspipe, sotluke i kjeller og feieluke i loft etasje.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur og naturstein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør og en hjemmelaget dør til bod under trapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser.  
Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Veggmontert toalett.  
Servant med underskap.  
På gulv er det fliser.  
På vegger er det våtromsplater og pusset mur.  
I himling er det malte flater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i skap ved vaskemaskin. Stoppekran plassert på/i rørskap og i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller/krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på 190 liter. Plassert i krypkjeller/kjeller. Panelovner. 63 AHS med div. jordfeilsautomater og overapenningsvern. Sikringskap plassert i bod under trapp. Røykvarslere, brannstige og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuksikring er ukjent. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong og tegl. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten er skrånende arrondert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kontrollert mot tegninger som er journalført hos Fredrikstad kommune 13.3.2026

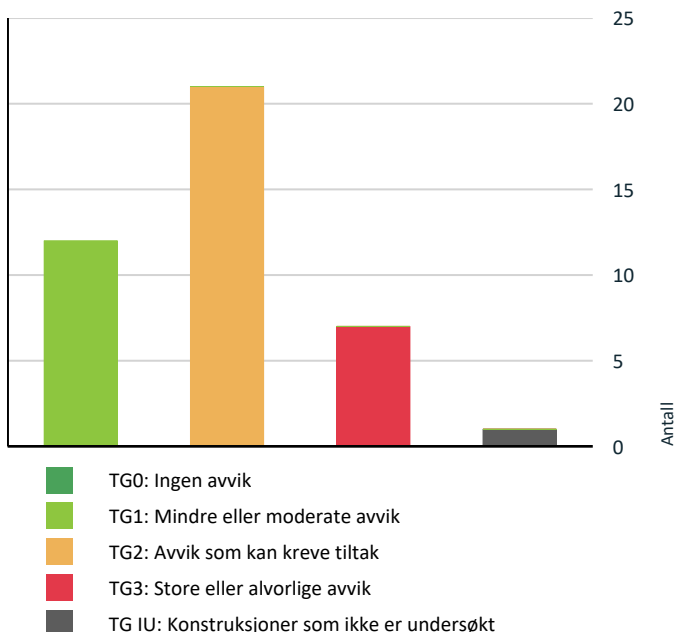
## Boder

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

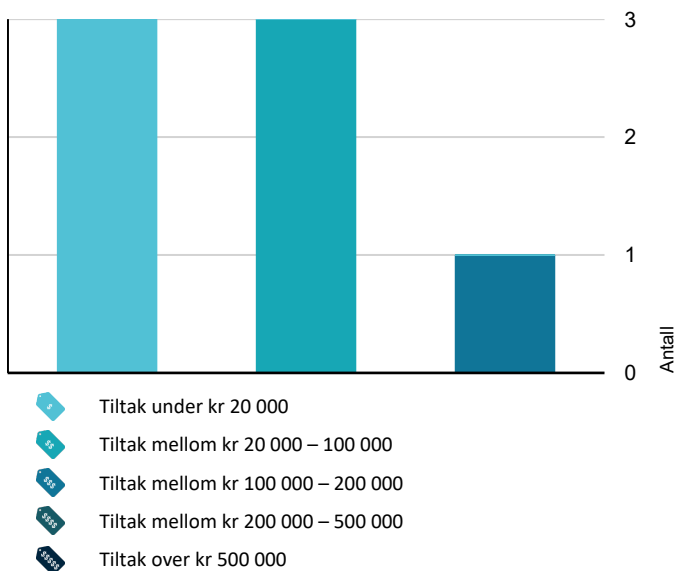
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Vinduer i kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Kjeller dør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > Loft etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapp til kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille loft etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1900

### Tilbygg / modernisering

2022 Tilbygg Oppsetting av nytt vindfang, egen innsats.

## UTVENDIG

### TG1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein og pappshingel på tilbygg.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger opplyser om følgende:

2023: Bytting av tak, Byggmester Rolf Andreassen AS

2025: Nytt takbelegg på tilbygg.



### TG2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

Deler av vannbrettbeslag er over halveis av forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner og nedløp bør monteres.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og bindingsverks konstruksjon på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Det kan forventes at det er noe svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

Selger opplyser om følgende:

2018:

- Etterisolering av vegger, egen innsats.
- Etterisolering innvendig på hele bolig, egen innsats.

2022:

- Oppsetting av nytt vindfang, egen innsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning står stedvis for nærme beslag.

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.  
Øke avstand til beslag.
  - Det anbefales å fuge over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Dette for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelse av eventuelt sopp-angrep i yttervegg.



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Selger opplyser om følgende:

2018: Etterisolering av tak, egen innsats.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2024: Soverom.

2012: Tilbygg.

ca. år 2000: Walk in closet, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom

1982: Lite vindu på soverom.

### Vurdering av avvik:

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

Lite vindu på soverom ser ut til å være punktert.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Vinduer i kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjønning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås-system.



## TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med åpningsbart sidefelt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Merke i balkondør

## TG 3 Kjeller dør

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende gelender.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gelender bør monteres.



## TG 2 Utvendige trapp til kjeller

### Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong og naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppkanten til døren er for liten.

Manglende gelender.

Lav takhøyde.

Smal tilgang.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dersom rekkverket skal tilfredsstillere dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har malte flater, pusset mur og murt forblending.  
Innvendige tak har malte flater.

Boder har ubehandlet gips og sponplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

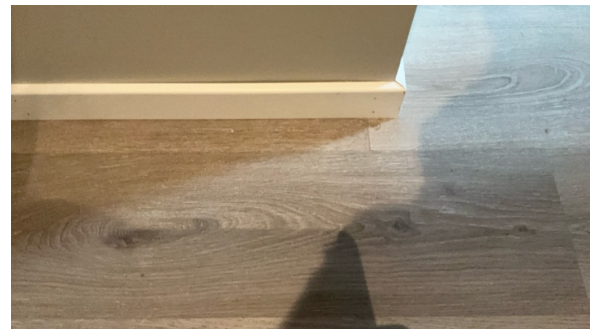
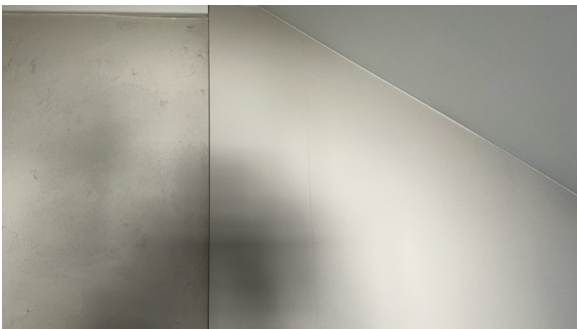
- Det er avvik:

Stedvis synlig skjevheter på overflater

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



### 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn i kjeller er av betongdekke.

Det er ikke gjort undersøkelser om planhetsavvik på bakgrunn av at gulvet er grovstøpt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

### 📍 TG 1 Etasjeskille første etasje

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke på tilbygg.

Selger opplyser om følgende:

2018: Etterisolering av gulv, egen innsats.

Årstill: 1900

## TG 2 Etasjeskille loft etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

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.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, sotluke i kjeller og feieluke i loft etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det er fyringsforbud.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser med feiervesenet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur og naturstein.  
Hulltaking er ikke foretatt.  
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1900

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert fuktighet på kjellergulvet. Forholdet vurderes å være relatert til utilstrekkelig eller eldre drenering rundt grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull drenering kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og gulvkonstruksjon. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, muggsopp, dårlig inneklime og nedbrytning av materialer i kjelleren.

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforholdene rundt boligen. Utbedring eller fornyelse av drenering samt tiltak for å redusere fuktbelastning mot kjelleren må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⚠ TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er opplyst renoverert i inneværende 2025\2026. Det er etablert nytt bjelkelag, fuktsperre mot grunn samt avfukter-/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen.

Krypkjellere er generelt å anse som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, kondens, biologisk vekst og skjulte skader. Selv om det er utført oppgraderinger, anbefales jevnlig inspeksjon og oppfølging av fuktforhold, ventilasjon og tekniske installasjoner for å sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Det bemerkes at tilgjengelighet og konstruksjonsoppbygning i krypkjellere kan begrense inspeksjonsmulighetene, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport



Ventilasjonssystem til krypkjeller



## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør.

### Vurdering av avvik:

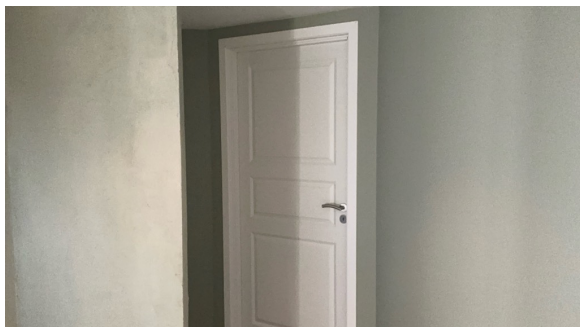
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Løst håndtak.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer, KONTrollærklæringer er ikke framlagt da de ikke er motatt av utførende bedrift ennå.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



### FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser.

Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

## FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.



## FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, innredning med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.



## FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft er for liten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsåpning under dør må økes.



## FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av laftet vegger.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

## FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

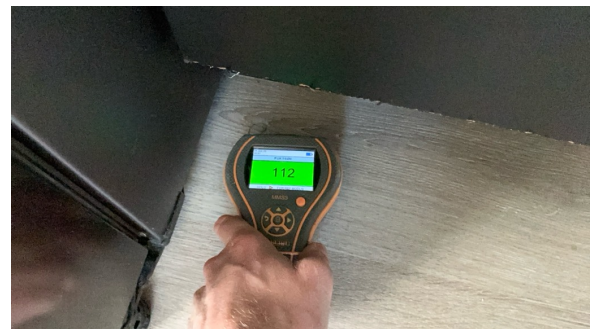
Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Selger opplyser om følgende:

2019: Oppsetting av nytt kjøkken, egen innsats.

# Tilstandsrapport



## FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## LOFT ETASJE > TOALETROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom

Veggmontert toalett.  
Servant med underskap.

På gulv er det fliser.  
På vegger er det våtromsplater og pusset mur.  
I himling er det malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

# Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende siklemikk på rør som kommer ut.

Ukjent utførelse med tanke på omslutning rundt eventuelle lekkasjedeler bak veggengt toalett.

Bom i fliser.

Stedvis manglende lister.

Servant er løs.

Stedvis lite fagmessig utførelse av flislegging.

Manglende deksel mot vegg på avløpsrør og vannrør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må monteres deksel på avløpsrør og vannrør.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder manglende ventilasjon, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Rørskap i skap ved vaskemaskin.

Stoppekran plassert på/i rørskap og i kjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Selger opplyser om følgende:

2018: Fornying av vann i huset.

#### Vurdering av avvik:

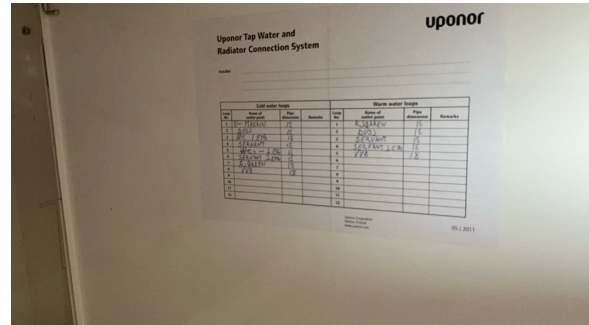
- Det er avvik:

Det slår i rør når man setter på kran på bad/vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Gjennomgående slag i rørene kan over tid medføre økt belastning på rør, koblinger og innfestinger. Dette kan gi slitasje, løsninger i koblinger eller i verste fall lekkasjer dersom forholdet ikke utbedres.



## TG2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller/krypkjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Selger opplyser om følgende:  
2018: Fornying av avløp i huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ytterligere undersøkelse og utbedring.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

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



## 📍 TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Selger opplyser om følgende:

2018: Installering av varmepumpe. Isnes montasje AS.

2025: Service på varmepumpen. Isnes montasje AS.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



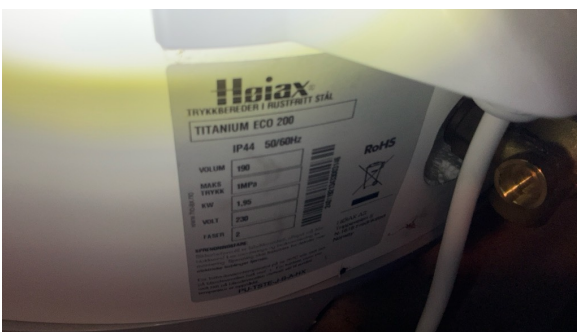
## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 190 liter.

Plassert i krypkjeller/kjeller.

Selger opplyser om følgende:  
2018: : Ny varmtvannsbereder.



## Oppvarming

### Beskrivelse

Panelovner.  
Varmekabler.  
Varmepumpe.

Selger opplyser om at det er varmekabler på kjøkken, vindfang med bod og bad/vaskerom.

# Tilstandsrapport



## **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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

63 AHS med div. jordfeilsautomater og overapenningsvern.

El. bil lader.

Sikringsskap plassert i bod under trapp.

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 takstingeniør 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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring datert 2019-06-28 som omhandler: Rehabilitering av bolig i henhold til tilbud og tegning.**

### Inntak og sikringsskap

3. 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 Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

### Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

# Tilstandsrapport



## Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Røykvarslere, brannstige og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong og tegl.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fuger er dårlige og stedvis borte.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det etablerte rekkverket er ikke egnet som rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må skiftes.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

### 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.

## Bygninger på eiendommen

### Boder



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter natursteiner lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med eternittplater e.l.

MERK: Eternitt plater inneholder asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av boder.

Boder er kondemnerbare og bør rives.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m<sup>2</sup>/115 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Hall m/trapp, Toalettrom, 3 Soverom, Walk-in closet, Gang, 2 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Boder

*Bruksareal andre bygg:* 30 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 750 000

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

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

## Markedsverdi

**4 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 700 000**

### Markedsvurdering

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

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Presteveien 22 ,1605 FREDRIKSTAD 114 m <sup>2</sup> 1925 2 sov	16-09-2024	4 500 000	<b>4 380 000</b>		4 380 000	<b>37 759</b>
2 Stenhammerveien 15 ,1604 FREDRIKSTAD 94 m <sup>2</sup> 1895 2 sov	01-05-2025	3 590 000	<b>3 590 000</b>		3 590 000	<b>37 396</b>
3 Gamleveien 3 ,1604 FREDRIKSTAD 96 m <sup>2</sup> 1903 2 sov	14-11-2024	3 590 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>36 979</b>
4 Åsveien 6A ,1605 FREDRIKSTAD 105 m <sup>2</sup> 1921 3 sov	19-05-2024	3 650 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>33 333</b>
5 Presteveien 23 ,1605 FREDRIKSTAD 124 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	05-10-2025	4 690 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>32 847</b>
6 Karivoldveien 3 ,1605 FREDRIKSTAD 129 m <sup>2</sup> 1900 2 sov	22-03-2026	4 300 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>32 558</b>
7 Stenhammerveien 24 ,1604 FREDRIKSTAD 114 m <sup>2</sup> 1921 3 sov	26-02-2025	3 600 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>30 702</b>
8 Furumoveien 5 ,1605 FREDRIKSTAD 130 m <sup>2</sup> 1928 4 sov	23-10-2025	4 490 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>30 142</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	22 900
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	12 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Boder</b>	<b>Kr.</b>	

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</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.	1 550 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 750 000</b>
--	------------	------------------

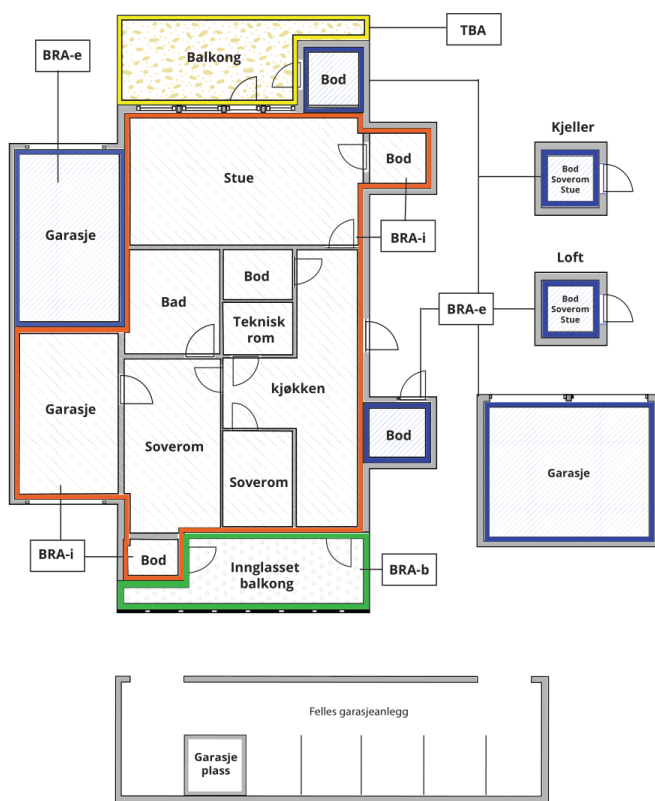
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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)		
Loft etasje	44			44	
Første etasje	71			71	26
Krypkjeller(ikke måleverdig)					
<b>SUM</b>	<b>115</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		
Første etasje	Gang, bod 1, hall m/trapp, bad/vaskerom, bod 2, stue/kjøkken		
Krypkjeller(ikke måleverdig)			

## Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er kontrollert mot tegninger som er journalført hos Fredrikstad kommune 13.3.2026

### 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

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Boder

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje		10		10	

Første etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje		Bod	
Første etasje		Bod 1, bod 2	

### Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

### 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	104	11
Boder	0	30

### Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Boder

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Torbjørn Solvik	Kunde
14.11.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Henriette Wilhelmsen Brevik	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	936		0	576.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ryenveien 4

### Hjemmelshaver

Brevik Henriette Wilhelmsen, Solvik Torbjørn  
Grimelid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert sentrumsområde.

Ca. 10 min gange fra huset er du midt i sentrum med et yrende byliv. Her finner du restauranter og spisesteder, spesialforretninger og kjedebutikker, samt alle øvrige byfasiliteter. På Hassingen er det i tillegg både dagligvare (Rema 1000), treningssenter samt god tilgang til offentlig kommunikasjon. Gangavstand til både jernbane og bussavganger til OSLO.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Lettstelt, noe hellende tomt. Opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Asfaltert og gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tomtegrensen mot nabo, går midt i oppkjøringen til boligen.

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	15.10.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Oppdraget er rekvirert av Henriette Wilhelmsen Brevik og Torbjørn Solvik Grimelid. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Ryenveien 4 i Fredrikstad kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 08.04.2026