Tilstandsrapport

Enebolig
Langgårdsveien 1, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 64, bnr. 84

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13144-1183 **Eiendomsverdi ref nr:** NV5725

Autorisert foretak: Assuransetakst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

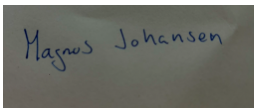
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.
Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Magnus Johansen
Uavhengig Takstingeniør
Post@a-takst.no
951 44 583

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1949.
Dagens eier har renovert boligen siste år.
Innvendige og utvendige overflater er i all hovedsak nye.
Våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er nytt.

Nyoppført garasje.

Grunnmur, pilarer, bjelkelag, veggkonstrukjsonen og takverk er fra byggeår, men fått nye overflater.

Saltak tekket med stålplater.
Yttervegger kledd med stående kledning av tre.
Etasjeskillere av tre.

Malte dører og vinduer med 3-lags glass.

Grunnmur av mur/betong på opprinnelig bolig er utvendig isolert og pusset. Tilbygget i stue står på pilarer.

Antas fundamentert på fjell og stedlige masser.

Innvendige malte plater på vegger og himlinger med innslag av spile plater.
Laminatgulv.

Flislagt baderom.

Kjøkkeninnredning fra Epoc.

Innvendig vann og avløp er skiftet.
El-anlegg er skiftet.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takplater av stål.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
I følge eier er det lektet opp, isolert og lagt duk, luftet undertak under takplater.
Utført 2025/26
Opprinnelige yttervegger er foret utvendig og isolert ifølge eier.
Utført 2025/26
Malte vinduer av tre med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt dør til kjeller.
Skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass i første og andre etasje.
Balkong 2. etasje over stue, med gulv av tre og rekkverk av glass og aluminium.
Tettesjikt under gulv.
Terrasser av tre i første etasje.
Utvendig trapper(er) av impregnert tre.

Støpt trapp til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående like overflater.
Laminatgulv generelt. Flis i entre.
Boligen har veggoverflater av malte plater.
Boligen har himlinger av malte plater.
Etasjeskillere av tre.

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignede tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.
Utvendig stålpipe og vedovn i stue.
Nytt 2026.
Det er foret inn 50 mm og kledd med plater. Tomrommet er ikke isolert da eier opplyser at det er isolert utenpå grunnmur.

Det er normalt å få høyere målinger i tre i innforet vegger mot grunnmur, i slike konstruksjoner. Det bør ved jevne mellomrom kontrolleres.
Kjelleren er nylig innredet og det er for tidlig å se symptomer.
Trapp til kjeller og 2. etasje har trinn i samme stil som gulvene.
Sorte dører med utrykk «ramtre»
Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Det er utført uavhengig kontroll.
Det er utført uavhengig kontroll.
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Det er vindu i dusj med flislagt foring. Vinduet er ifølge eier malt med våtromsmaling.

Vær oppmerksom på at vinduet kan kreve hyppigere vedlikehold og nedsatt levetid.
Keramiske fliser på gulv.
Nedsenket dusjnisje.
Synlig membran under klemring i sluk.
Innredning med nedfalt vask, dusjvegg, veggmontert toalett.

Toaletthøyden er noe lavere enn standard.
Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.
Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Det er utført uavhengig kontroll.
Det er utført uavhengig kontroll.
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.
Gulv med storformatflis og nedsenket dusjnisje.
Synlig membran under klemring i sluk.
Innredning med nedfalt vask og veggmontert toalett.

Lav høyde på toalettskål.
Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.
Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Malte vegger og himlinger.
Flislagt gulv og sokkelflis.
Tilnærmet flatt gulv.
Synlig membran under klemring i sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskeroms innredning og vask.
Ventil i himling og spalte under dør.
Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

Våtrom › Kjeller › Bad
Det er utført uavhengig kontroll.
Det er utført uavhengig kontroll.
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.
Flislagt gulv med nedsenket dusjnisje.
Synlig membran under klemring i sluk.
Innredning med nedfalt vask, dusjvegg, veggmontert toalett.
Ventil i taket og spalte under døren.
Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Epoc.
Kjøkkenøy med stekesone.
Laminat benkeplate.

Hvitevarer fra Electrolux.
Integrert avtrekk i steketopp.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Hvitevarer fra Gorenje, Point og ukjent.
Ventilator under overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør er av plast og kobber.
Hovedstoppekran på vaskerom i kjeller.
I gamle bygninger er det ikke unormalt at deler av rørsystemet er av eldre dato.
Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.
Ventil i vegg og/eller vindu.
Mitsubishu varmepumpe
Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom i kjeller.
56 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Nytt elektrisk anlegg sluttført i Oktober 2026.
6 kg slokkeapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det antas at byggegrunn er av fjell med oppfylte masser.

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Eier opplyser at det er lagt ny drenering og grunnmursbeskyttelse i 2025/26
Grunnmur på hovedhuset og støpte søyler på tilbygget.
Eldre natursteinsmur mellom eiendommene tilhører nabo.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker
ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett
(stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra
generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info /
kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

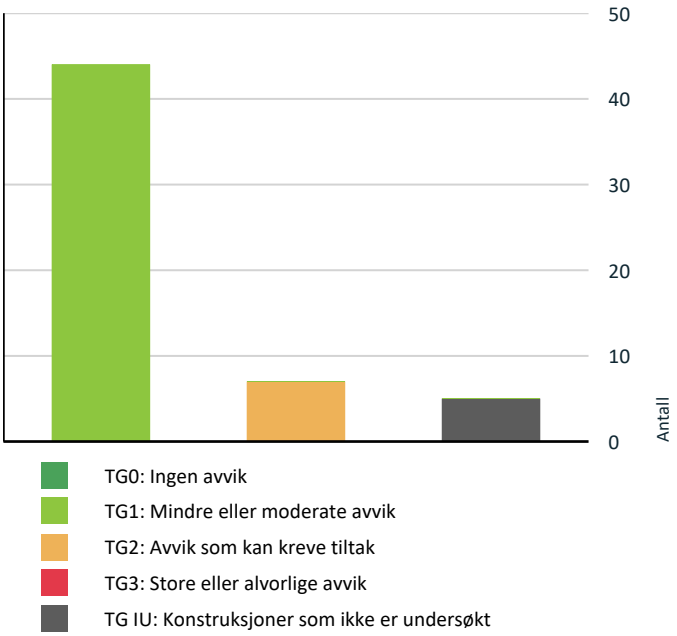
- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt fasadetegninger til undertegnede.
Det foreligger ferdigattest på stålpipe.
Det er ifølge eier anmodet om ferdigattest på boligen. I skrivende stund er den ikke mottatt fra Fredrikstad Kommune.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

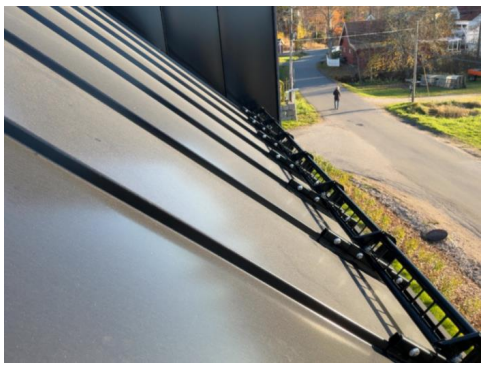
Beskrivelse
Taket er tekket med takplater av stål.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
I følge eier er det lektet opp, isolert og lagt duk, luftet undertak under takplater.
Utført 2025/26

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Opprinnelige yttervegger er foret utvendig og isolert ifølge eier.
Utført 2025/26

Vurdering av avvik:
• Stedvis langs terrasser ligger kledning nær terrasegulvet som vanskeliggjør vedlikehold i av bordender. Lufting er ifølge eier ivaretatt under terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Økt vedlikehold.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





TG 1 Ytterdører

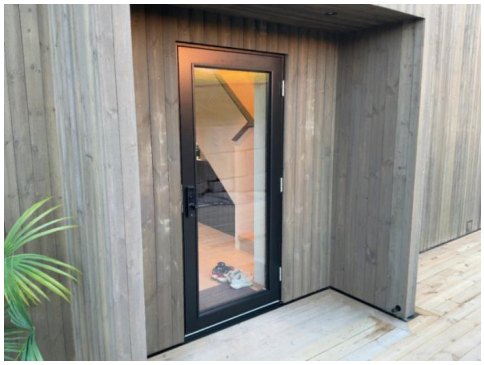
Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt dør til kjeller.
Skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass i første og andre etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





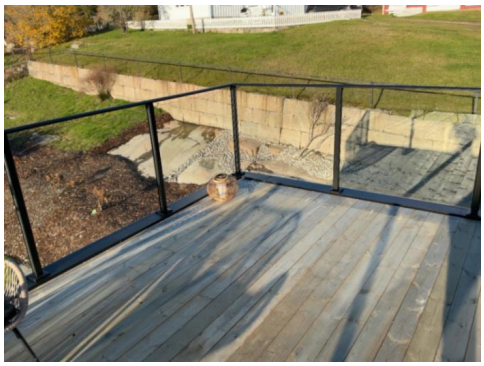


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong 2. etasje over stue, med gulv av tre og rekkverk av glass og aluminium.
Tettesjikt under gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



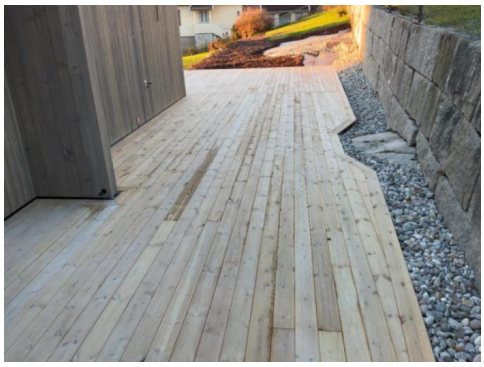
Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser av tre i første etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper(er) av impregnert tre.

Støpt trapp til kjeller.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående like overflater.
Laminatgulv generelt. Flis i entre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har veggoverflater av malte plater.
Boligen har himlinger av malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Forholdet er sannsynligvis bygget slik.

For å oppnå lavere tilstandsgrad må registrerte høydeavvik rettes opp. Utbedring av slike skjevheter vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, særlig i eldre boliger hvor noe skjevheter må forventes ut fra alder og konstruksjon.
Dersom boligen skal gjennomgå en større renovering eller oppussing, kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene i forbindelse med dette. Valg av utbedringsmetode må vurderes ut fra konstruksjon, omfang og ønsket resultat.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignede tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Utvendig stålpipe og vedovn i stue.
Nytt 2026.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

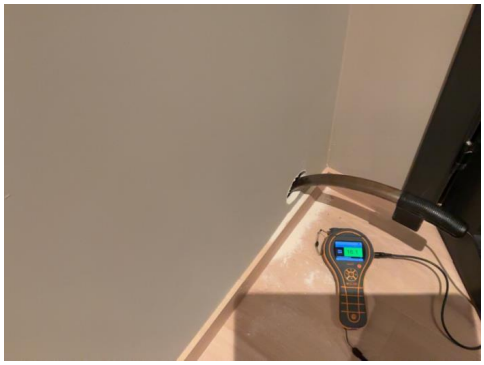
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foret inn 50 mm og kledd med plater. Tomrommet er ikke isolert da eier opplyser at det er isolert utenpå grunnmur.

Det er normalt å få høyere målinger i tre i innforet vegger mot grunnmur, i slike konstruksjoner. Det bør ved jevne mellomrom kontrolleres.
Kjelleren er nylig innredet og det er for tidlig å se symptomer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Innvendige trapper

Beskrivelse

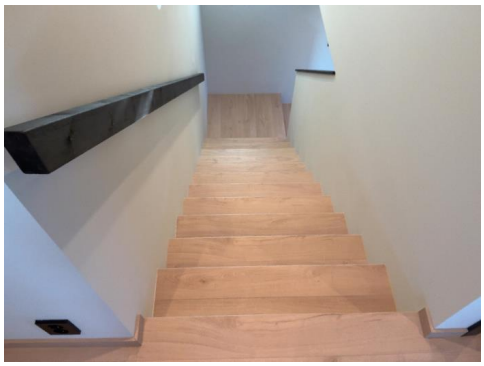
Trapp til kjeller og 2. etasje har trinn i samme stil som gulvene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

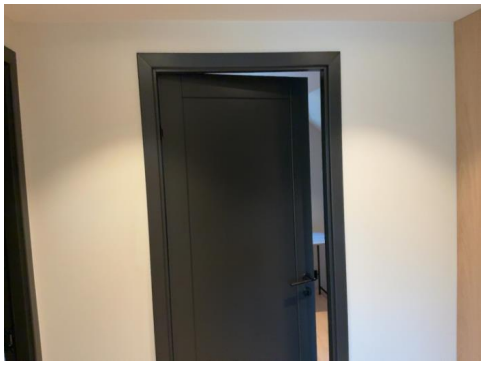


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Sorte dører med utrykk «ramtre»

Tilstandsrapport



TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i leiligheten.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Det er vindu i dusj med flislagt foring. Vinduet er ifølge eier malt med våtromsmaling.

Vær oppmerksom på at vinduet kan kreve hyppigere vedlikehold og nedsatt levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Nedsenket dusjnisje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfalt vask, dusjvegg, veggmontert toalett.

Toaletthøyden er noe lavere enn standard.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

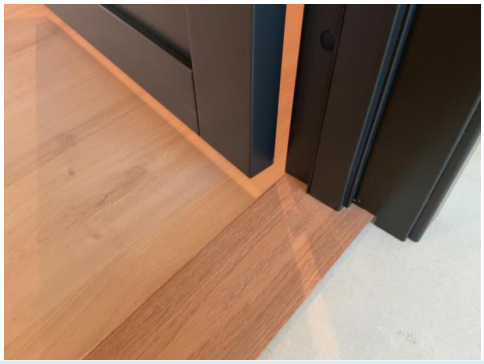
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

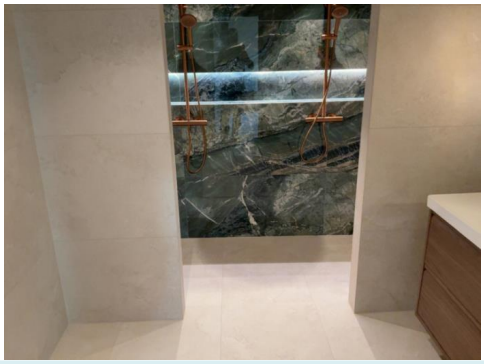
LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med storformatflis og nedsenket dusjnisje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

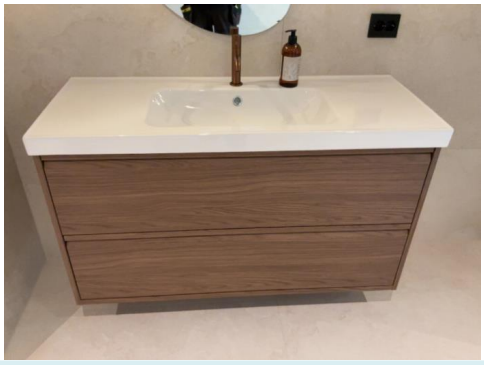
Beskrivelse

Innredning med nedfalt vask og veggmontert toalett.

Lav høyde på toalettskål.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bilder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

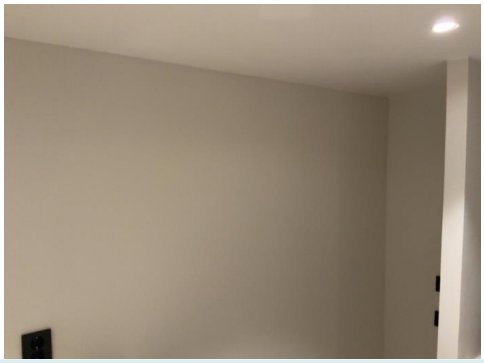
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og himlinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv og sokkelflis.
Tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet benyttes som vaskerom og det er ikke bruksvann på gulvet. Vann fra vaskemaskin og utslagsvask går til lukket avløpsrør.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran under klemring i sluk.

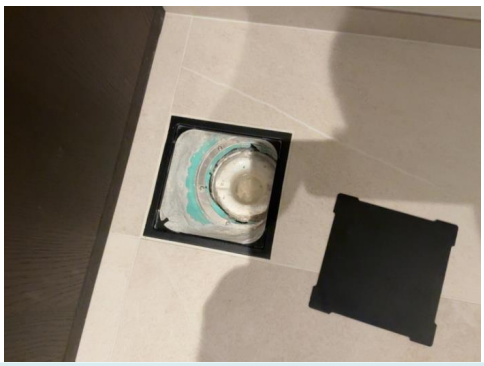
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Hovedvannledning kommer opp av gulv uten påmontert membran.

Ved eventuell lekkasje hvor vann flommer utover gulvet vil vann kunne trenge ned mellom vannrør og gulv/membran og føre til skader på nærliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeroms innredning og vask.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling og spalte under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utført uavhengig kontroll.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjnisje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfalt vask, dusjvegg, veggmontert toalett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i taket og spalte under døren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt og nesten ikke benyttet.
Målinger er derfor unødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoc.
Kjøkkenøy med stekesone.
Laminat benkeplate.

Hvitevarer fra Electrolux.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekk i steketopp.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Hvitevarer fra Gorenje, Point og ukjent.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator under overskap med avtrekk ut.

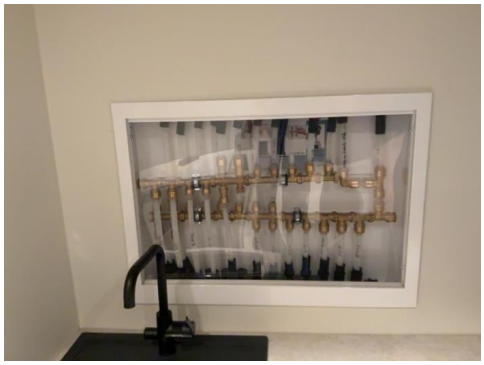


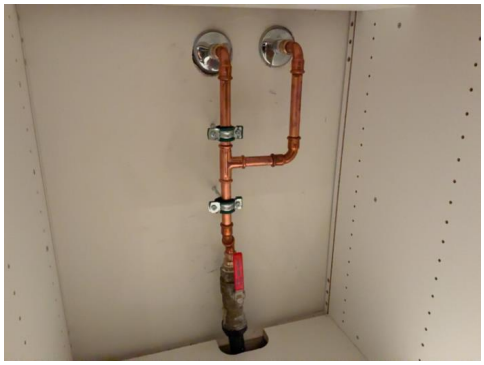
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av plast og kobber.
Hovedstoppekran på vaskerom i kjeller.
I gamle bygninger er det ikke unormalt at deler av rørsystemet er av eldre dato.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg og/eller vindu.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Mitsubishu varmepumpe

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom i kjeller.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

56 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Nytt elektrisk anlegg sluttført i Oktober 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg slokkeapparat og røykvarsler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at byggegrunn er av fjell med oppfylte masser.

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt ny drenering og grunnmursbeskyttelse i 2025/26

TG 1 Grunnmur og fundamenter

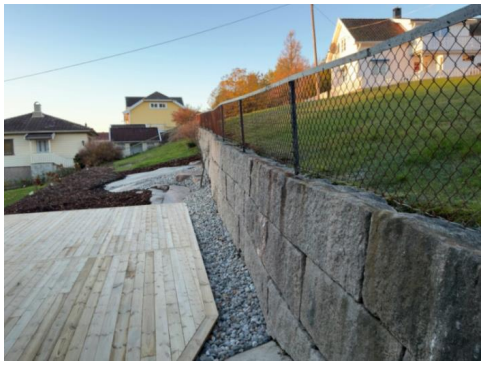
Beskrivelse

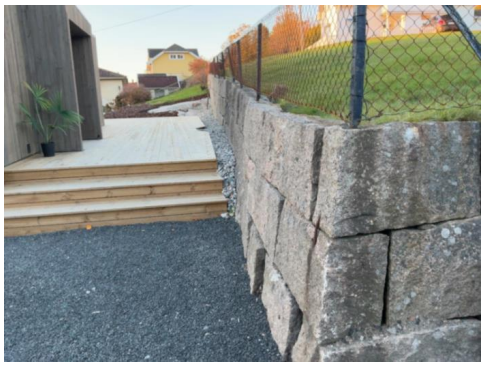
Grunnmur på hovedhuset og støpte søyler på tilbygget.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre natursteinsmur mellom eiendommene tilhører nabo.





TG 1 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Nyoppført garasje 2026.
Støpt gulv mot grunn. Utvendig kledd med stående kledning av tre.
Tak tekket med plater av aluminium.

Stålport med elektrisk portåpner.
Dør .
Strøm.

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

186 m²/186 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Bad, 3 Soverom, 2 Trapperom, 2 Lagerrom, Vaskerom, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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 8 000 000

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	**8 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 000 000**

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slevik allé 22 ,1622 GRESSVIK 152 m² 1972 4 sov	18-06-2025	6 790 000	**6 600 000**		6 600 000	**40 741**
2	Langgårdsveien 3A ,1622 GRESSVIK 177 m² 1927 2 sov		7 000 000	**7 000 000**		7 000 000	**39 548**
3	Slevik allé 42 ,1622 GRESSVIK 179 m² 1978 5 sov	24-08-2025	6 790 000	**6 900 000**		6 900 000	**38 547**
4	Halvorsrødveien 1A ,1622 GRESSVIK 161 m² 1907 3 sov	12-10-2025	5 975 000	**5 900 000**		5 900 000	**36 646**
5	Slevik allé 40 ,1622 GRESSVIK 123 m² 1972 2 sov	02-11-2026	4 750 000	**4 500 000**		4 500 000	**36 585**
6	Gamle Slevikvei 1 ,1622 GRESSVIK 136 m² 1939 4 sov	29-10-2026	5 400 000	**4 900 000**		4 900 000	**36 029**
7	Langgårdsveien 18 ,1622 GRESSVIK 177 m² 1931 3 sov	22-11-2024	6 500 000	**5 800 000**		5 800 000	**30 208**

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

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp.	Kr.		31 426
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 020 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

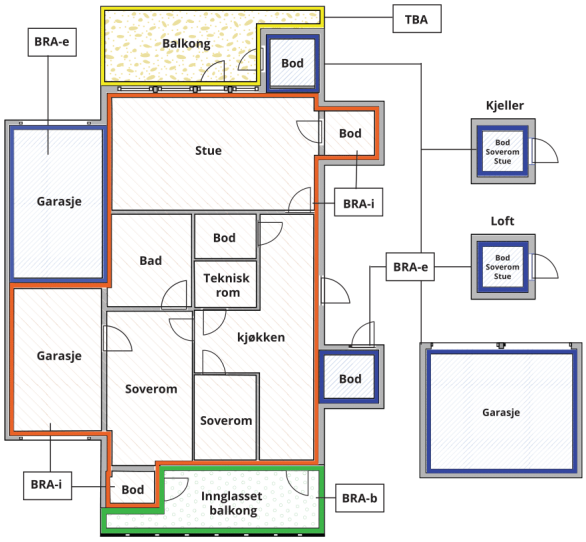
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	81			81	80		81
Loftsetasje	49			49	20	6	55
Kjeller	56			56			56
SUM	**186**				**100**	**6**	**192**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, stue/kjøkken, bad		
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, bad, trappegang, soverom 3		
Kjeller	Trappegang, kjellerrom, kjellerrom 2, vaskerom, kjøkken, bad		

Kommentar

Takhøyde 202 i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt fasadetegninger til undertegnede.
Det foreligger ferdigattest på stålpipe.
Det er ifølge eier anmodet om ferdigattest på boligen. I skrivende stund er den ikke mottatt fra Fredrikstad Kommune.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er renovert siste året.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mer enn 1 meter opp til rømningsvindu i kjeller.
11 cm terskel mellom trappegang og kjøkken i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Mathias Knold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	64	84		0	846.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langgårdsveien 1

Hjemmelshaver
Knold Mathias, Gutvik Rebekka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

På Slevik bor du i landlige og barnevennlige omgivelser, kun 15 minutter unna Fredrikstad sentrum. Barnehage og barneskole er samlokalisert en knapp kilometer unna eiendommen, innenfor 10 minutters gange eller et fåtall minutter på sykkel.

I sommerhalvåret er nærheten til sjøen et stort pluss; flere fine badesteder er innenfor sykkelavstand, deriblant Mærrapanna som også kan nås ved noen minutters gange. Det finnes i tillegg flere småbåthavner i området, nærmest er Slevik brygge - fem minutter unna om du tar sykkelen fatt. Har du båt og får plass i en av havnene, får du også et meget godt utgangspunkt for å utnytte den vakre skjærgården utenfor Fredrikstad og Hvaler.

Til sentrumsområdet av Fredrikstad tar det knappe kvarteret med bil, det er imidlertid også mulig å parkere ved Ålekilene og ta gratis ferge inn til sentrum. Slik unngås bomringen rundt sentrum. Fergen har hyppige avganger fra grytidlig morgen til sen kveld. Skal du med toget, kan det være vel verdt å benytte Råde stasjon som har meget gode parkeringsmuligheter og er kun like over kvarteret unna med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiertomt på 964 kvm. Tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, trær og diverse beplantning.
Parkering på asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiet Tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*