Tilstandsrapport

Enebolig
Lahellemoveien 29, 1604 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 728

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13144-1166 **Eiendomsverdi ref nr:** LY3780

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.

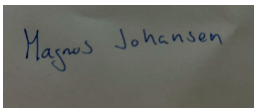
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Enebolig oppført 1921 over 1,5 etasje.
Boligen har grovkjeller og krypkjeller.

Dagens eier kjøpte eiendommen i 2022.
De har i deres eie rettet opp gulv i 1. etasje og lagt ny parkett.
Overflater er pusset opp.
2. etasje har fått isolert takverk og nye overflater.

Gangtilbygget er under oppussing som har stanset opp.

Saltak tekket med takstein av betong.
Utvendig stående kledning av tre.
I hovedsak malte trevinduer med 2 lags glass.
1. PVC vindu i trappegang som er runder oppussing.

Grunnmur av granitt.
Granittsøyler under tilbygg.

Flislagt baderom.
Kjøkkeninnredning fra Ikea.

Vedrørende denne boligen bør det undersøkes hvordan lufting og bæring i takverk er utført.
Dette ble ifølge eier utført av innleide snekkere i 2024.
For å unngå fuktproblematikk og nedbøying må dette være utført riktig. Det er ikke mulig uten dokumentasjon eller ytterligere undersøkelser å vite hvordan dette er utført.
Dersom det ikke er utført riktig, krever det strakstiltak.
Det er for kort tid siden 2024 til at det har oppstått synlige symptomer.

Baderom får TG3 som følge manglende oppbrett av membran ved terskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut ved terskel og gjør skade på nærliggende konstruksjoner.
Drypplekkasje på vannrør til wc må utbedres.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med takstein av betong over sløyfer, lekter og undetakspapp.

På befaringen ingen tilgang til taket. Som følge av tvangsalg er ikke nødvendig sikring gjort klart.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Takkonstruksjonen er av eier endret fra uinnredet kaldtloft til isolert loft. Knevegger er fjernet for å øke gulvareal i 2. etasje.
det er isolert og gipset mellom taksperrer.

Eier informerer at det er utført av innleide snekkere. Det er ukjent hvordan oppbyggingen med isolasjon og lufting er utført.
Det er ukjent hvordan forsterkning av overgurten er løst ettersom knevegger er flyttet ut.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Undertegnede ser ikke typisk innslipp av luft i raft. Men kan være at det er innslipp av luft bak ifm kledningen.

Dette ble utført rundt 2024.

Forholdet bør undersøkes, innhent dokumentasjon om mulig.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med
utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Malte vinduer av tre med 2 lags glass.
Pvc på ett vindu i 2. etg.

Vindu 2014, 2024(pvc)
Boligen har 2 ytterdører.

Hovedytterdør og bi-inngangsdør.

Utvendig trapp av granitt.

Kjellerlem av tre.

INNVENDIG Gå til side

1.etg.
Sort fiskebeinsparkett i stue, flis i entre og gang.

2.etg.
Laminatgulv.
Stue i første etasje har "innrammet"himling.

Øvrige overflater 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.
Høye verdier av radon er ansett som helseskadelig.

Elektrisk peis.

Pipa er ikke i bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Fredrikstad brannvesen opplyser at det ikke er opplyst om fyringsanlegg i boligen.
Ved ønske om etablering av vedfyring, vær obs på at dette bør meldes inn og godkjennes.

Kjeller.
Murkonstrukjson.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Krypkjeller innenfor kjeller.

Krypkjeller under gangtilbygg:
Åpen bunnsvill av tre rundt tilbygg bør fuktsikres.
Måler forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen.
Lemmer mellom søylene har råteskader.
Her bør det etableres tilfredsstillende ventilering under tilbygget.

Trapp av tre i tilbygg.
Malt tretrapp fra stue til soverom.

Malte dører.
Glassdør mellom stue og entre.
Glassdør mellom stue og kjøkken.
Dør fra tilbygg til kjøkken er av eldre dato.

Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

VÅTROM

Gå til side

Bad er ifølge eier fra 2014.
Fra tidligere salgsdokument står det at vannrør er oppgardert ifm oppgradering av bad og kjøkken i 2018/2020.
Det er derfor ukjent når badet opprinnelig er fra.
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.
Tilnærmet flatt gulv både i dusjnisje og gulv utenfor dusjnisje.

Keramiske fliser på gulv.
Synlig membran under klemring i sluk.
Innredning med nedfelt vask under speil. Baderommet har praktiske dusjdører og gulvmontert toalett.

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.

Opplyst om massive trevegger, reisverk i omsluttende vegger rundt badet.
Måling er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken fra Ikea.
Ett greps blandebatteri.
Keramisk oppvaskum.
Hvitevarer fra Gram og Electrolux.
Kjøkkeninnredningen er montert av forrige eier. Årstall er ikke kjent.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannrør av kobber og plast.

Fra tidligere salgsdokument:
Rørene som er skiftet i forbindelse med bad og kjøkken antas å være fagmessig utført da de er oppgradert av Oslo og Follo Vedlikeholdservice AS. Rørlegger Jr Rørservice AS i 2018 og 2020.
Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.
Deler av anlegget har gamle soilrør.

Eier informerer at det finnes innbygget avløpsrør for lufting, i innredning i 2.etg. Det var ikke mulig å åpne lokket på befaringen.

I eldre boliger er det ikke uvanlig at det står igjen deler av eldre avløpsrør i overganger vegger/gulv.

Lufteluker i vegg.

Varmepumpe fra Fujitsu fra 2022.

ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Antas fra 2018.

32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Røykvarsler.
6 kg slukkeapparat.

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.
Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.
Hovedhuset står på ringmur av granitt.
Tilbygget står på punktfundamentering av granittsøyler.
Tilsynelatende ustabil del av grunnmur i området mot gårdsplass.
Tørr stablet mur med stein i forskjellige størrelser og fasonger. Del av muren er synlig fra Krypkjeller. Denne delen bør holdes under jevnlig oppsyn og se etter forandringer.

Sprekker og bevegelse i stablet grunnmur må påregnes.
Støpt mur under gjerde langs eiendommen.

Hovedvannledning og avløp som kommer inn i bygningen er av plast.
Og tilsynelatende er utvendig vann og avløp skiftet senere år.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker
ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

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	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger flere sett med tegninger.
Originale tegninger og nyere tegninger datert 2013.
Ingen av tegningene stemmer med slik huset er innredet idag.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger en svært enkel skisse av fasade stemplet "godkjent av bygningsrådet" Det antas å gjelde en tidligere omgjøring av uthuset.
Fasade på skisse stemmer ikke med dagens fasade.

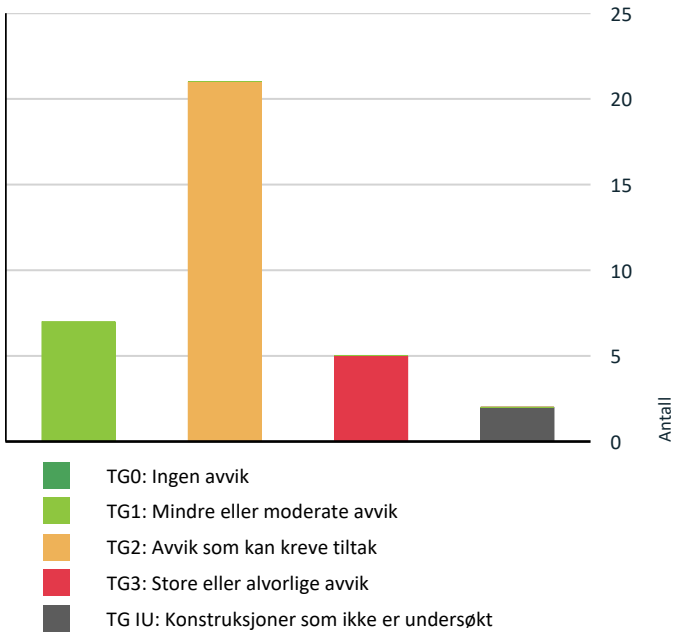
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

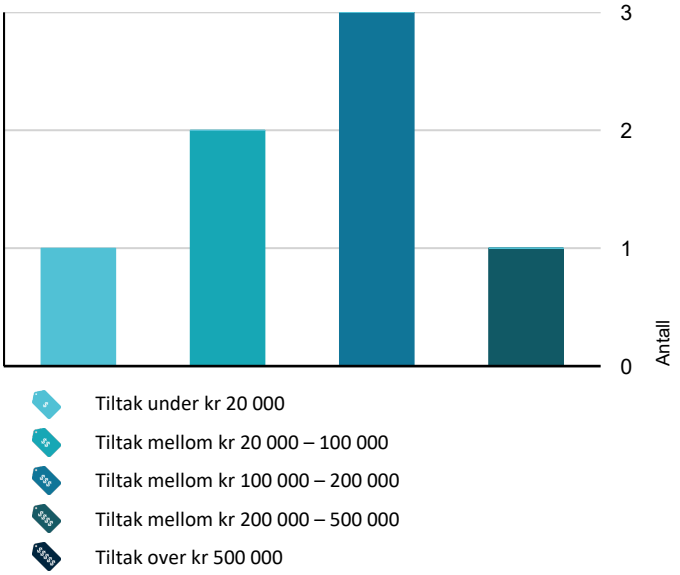
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrenset tilgang grunnet mye innbo.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Avvik: Lemmene er ikke festet til hengsler.
- 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.
- 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.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Avvik:
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Ikke ferdigstilt el-anlegg. Åpne k-rør rundt sikringsskap.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak tekket med takstein av betong over sløyfer, lekter og undetakspapp.

På befaringen ingen tilgang til taket. Som følge av tvangsalg er ikke nødvendig sikring gjort klart.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er av eier endret fra uinnredet kaldtloft til isolert loft.
Knevegger er fjernet for å øke gulvareal i 2. etasje.
det er isolert og gipset mellom taksperrer.
Eier informerer at det er utført av innleide snekkere. Det er ukjent hvordan oppbyggingen med isolasjon og lufting er utført.
Det er ukjent hvordan forsterkning av overgurten er løst ettersom knevegger er flyttet ut.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Undertegnede ser ikke typisk innslipp av luft i raft. Men kan være at det er innslipp av luft bak ifm kledningen.

Dette ble utført rundt 2024.

Forholdet bør undersøkes, innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i
konstruksjonen. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med
utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Spesielt over vindu i gavl mot anneks og over kjøkkenvindu.

• 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.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Pvc på ett vindu i 2. etg.

Vindu 2014, 2024(pvc)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Ved slagregn kan vann trenge inn bak kledningen, Vannet skal normalt tørke ut mellom vindsperre og kledning. Men kan over tid føre til fuktskader på utsatte plasser.

Synlig kondensering på foring til takvindu.
Bør etablere bedre varme og luftstrøm ifm. takvinduet spesielt på den kalde årstiden.





Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 ytterdører.

Hovedytterdør og bi-inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på Bi-inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Bi inngangsdøren er ikke ferdig utvendig med lister og vindtetting.

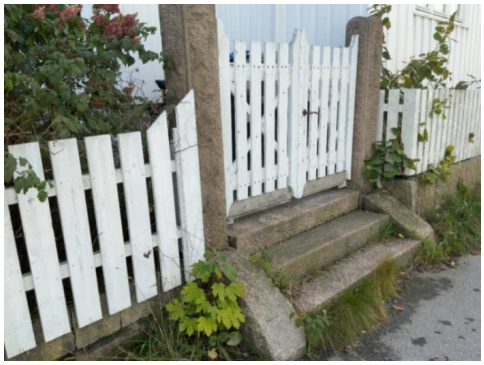




Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av granitt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kjellerlem av tre.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Lemmene er ikke festet til hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Må sikres for å unngå skader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1.etg.
Sort fiskebeinsparkett i stue, flis i entre og gang.

2.etg.
Laminatgulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Underlaget under laminatgulvet er noe ujevnt og følgelig oppstår knirk.

Slik knirk og knepp gjør man normalt ikke noe med før det er tid for å skifte gulv.
Laminat og parkett har høye krav til underlaget.

Tilstandsrapport

Avslutningslister er stedvis ikke fullført

Knirk i gulv i 2. etg.

Glipper mellom taklist og tak i entre.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Stue i første etasje har "innrammet"himling.
2. etg har overflater av malte plater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- 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.

Rundt 30 mm avvik på gulv i 2. etg gjennom rommet.
Lokale avvik på rundt 15 mm i 2. etg.

Første etasje er opprettet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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.

Høye verdier av radon er ansett som helseskadelig.

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.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elektrisk peis.

Pipa er ikke i bruk.

Fredrikstad brannvesen opplyser at det ikke er opplyst om fyringsanlegg i boligen.
Ved ønske om etablering av vedfyring, vær obs på at dette bør meldes inn og godkjennes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av levetiden er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for tiltak siden pipen fungerer idag. Det kan plutselig oppstå skader på eldre konstruksjoner.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Murkonstrukjson.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Da denne boligen ble bygget var det ikke vanlig med dampsperre mot grunn. Saltutslag og fuktgjennomtrenging må påregnes. Kjelleren bør forbli som den er bygget. Og ikke innredes/lukkes med plater e.l.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller innenfor kjeller.

Krypkjeller under gangtilbygg:
Åpen bunnsvill av tre rundt tilbygg bør fuktsikres.
Måler forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen.
Lemmer mellom søylene har råteskader.
Her bør det etableres tilfredsstillende ventilering under tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• 20 % fukt målt i stubbeloft.

Fuktinnsig mellom grunnmur og fjell har pågått siden byggeår. Det er vanskelig til umulig å stanse slik inntrenging.
Vær obs på at eventuelle kostnadsestimat gjelder mulige tiltak som kan bremse innsig.

Det er synlig innsig i krypkjellerdelen av kjelleren.

Tidligere salgsdokument beskriver vanninnsig under boligen som en "naturlig drenering"
Det er uansett ikke ønskelig. Og om mulig anbefales det alltid at vann styres ut på siden av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre i tilbygg.

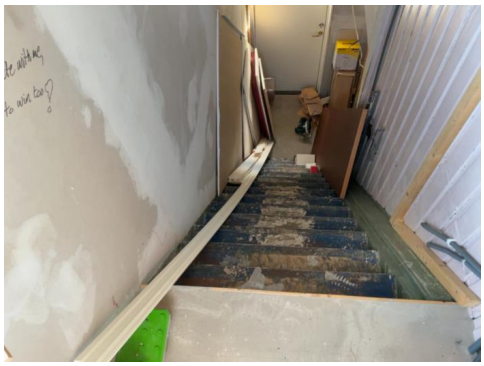
Vurdering av avvik:

• 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.

Tilstandsrapport

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

Trapperom og trapp er under oppussing som har stanset opp.



⚠ Innvendige trapper - 1

Beskrivelse
Malt tretrapp fra stue til soverom.

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
Malte dører.
Glassdør mellom stue og entre.
Glassdør mellom stue og kjøkken.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse
Dør fra tilbygg til kjøkken er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Døren står for utskiftning eller vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er ifølge eier fra 2014.
Fra tidligere salgsdokument står det at vannrør er oppgardert ifm oppgradering av bad og kjøkken i 2018/2020.
Det er derfor ukjent når badet opprinnelig er fra.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

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.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilnærmet flatt gulv både i dusjnisje og gulv utenfor dusjnisje.

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• 3 mm sprang i flis

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Spranget overskrider anbefalt høydeforskjell mellom flisene. Dette kan få konsekvenser og danne mindre vannansamlinger og vanskeligjør rengjøring.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• 10 mm høyde fra topp sluk til topp flis.
Dermed maks 10 mm høydeforkjell fra topp membran ved terskel til topp membran ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ved eventuell lekkasje hvor vann flommer utover gulvet vil vann kunne ta seg ut av våtrommet under terskel og føre til skader på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 1 > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt vask under speil. Baderommet har praktiske dusjdører og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak.

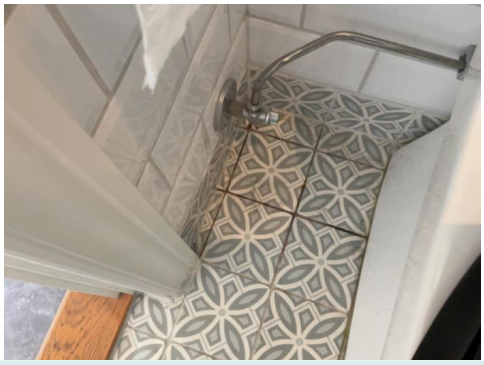
Konsekvens/tiltak

• Lekkasje ved toalett som drypper ned på gulv ved bruk.

Drypplekkasje ved vanntilkobling ved toalett bør utbedres umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg og spalte under dør.





ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Opplyst om massive trevegger, reisverk i omsluttende vegger rundt badet.
Måling er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea.
Ett greps blandebatteri.
Keramisk oppvaskum.

Hvitevarer fra Gram og Electrolux.
Kjøkkeninnredningen er montert av forrige eier. Årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Behov for feste av dekkplate under vask.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• For å unngå at den faller av.

• Komfyrvakt bør installeres.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber og plast.

Fra tidligere salgsdokument:
Rørene som er skiftet i forbindelse med bad og kjøkken antas å være fagmessig utført da de er oppgradert av Oslo og Follo Vedlikeholdservice AS. Rørlegger Jr Rørservice AS i 2018 og 2020.

Vurdering av avvik:

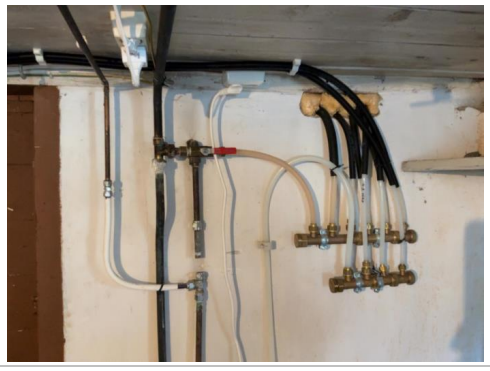
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.
Deler av anlegget har gamle soilrør.

Eier informerer at det finnes innbygget avløpsrør for lufting, i innredning i 2.etg. Det var ikke mulig å åpne lokket på befaringen.

I eldre boliger er det ikke uvanlig at det står igjen deler av eldre avløpsrør i overganger vegger/gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra Fujitsu fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Antas fra 2018.



⚠ 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

32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Ikke ferdigstilt el-anlegg. Åpne k-rør rundt sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

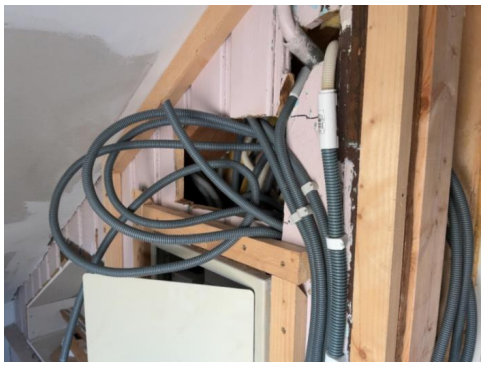
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Sikringsskapet er plassert ved toppen av trappen i gangtilbygget. Gangtilbygget er under oppussing som har stanset. I den forbindelse er ikke elektriske arbeider ferdigstilt i denne delen. I følge eier foreligger det samsvarserklæringer på det som er gjort i deres tid. Og skulle vært avsluttet med samsvarserklæring ved ferdigstillelse av oppussingen.





Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
6 kg slukkeapparat.

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 IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedhuset står på ringmur av granitt.
Tilbygget står på punktfundamentering av granittsøyler.
Tilsynelatende ustabil del av grunnmur i området mot gårdsplass. Tørr stablet mur med stein i forskjellige størrelser og fasonger. Del av muren er synlig fra Krypkjeller. Denne delen bør holdes under jevnlig oppsyn og se etter forandringer.

Sprekker og bevegelse i stablet grunnmur må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Vegetasjon tett mot grunnmur bør fjernes og holdes vedlike.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• For å unngå at røtter vokser og gjør skader på grunnmur.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt mur under gjerde langs eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Dette med innsig er omtalt under krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Hovedvannledning og avløp som kommer inn i bygningen er av plast. Og tilsynelatende er utvendig vann og avløp skiftet senere år.

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:

• Det gjøres oppmerksom på at det ikke er kjent når og i hvilken grad utvendig vann og avløp er skiftet.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon om mulig.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik: Lemmene er ikke festet til hengsler.

• 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.

• 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.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Ikke ferdigstilt el-anlegg. Åpne k-rør rundt sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Må sikres for å unngå skader.

• 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.

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

• Komfyrvakt bør installeres.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Sikringsskapet er plassert ved toppen av trappen i gangtilbygget. Gangtilbygget er under oppussing som har stanset. I den forbindelse er ikke elektriske arbeider ferdigstilt i denne delen. I følge eier foreligger det samsvarserklæringer på det som er gjort i deres tid. Og skulle vært avsluttet med samsvarserklæring ved ferdigstillelse av oppussingen.

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks 21,5 m2

Saltak tekket med takstein.
Utvendig stående kledning av tre.
takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Etasjekiller av tre.
Mulig blindkjeller. Dette er ikke undersøkt.
Skjevhet i tofløyet balkongdør bør rettes for å forlenge levetiden.
Ringmur av granitt.

Uinnredet loft er ikke målbart grunnet takhøyde.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/72 m²

Enebolig: 2 Soverom, Stue, Stue m/trapp, Entré, Kjøkken, Bad, 2 Lagerrom

Andre bygg: Uthus/anneks
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bydalsveien 35 ,1604 FREDRIKSTAD 77 m² 1897 2 sov	12-03-2026	3 250 000	**3 200 000**		3 200 000	**41 558**
2	Verksgata 7 ,1636 GAMLE FREDRIKSTAD 85 m² 1896 2 sov	01-06-2025	3 650 000	**3 550 000**		3 550 000	**40 341**
3	Furumoveien 7 ,1605 FREDRIKSTAD 90 m² 1905 2 sov	13-10-2024	3 500 000	**3 100 000**		3 100 000	**34 444**
4	Skogløkken 22 ,1605 FREDRIKSTAD 101 m² 1922 2 sov	08-07-2026	3 650 000	**3 450 000**		3 450 000	**34 158**
5	Strands vei 3A ,1605 FREDRIKSTAD 113 m² 1912 4 sov	02-08-2026	4 050 000	**3 800 000**		3 800 000	**33 628**
6	Karivoldveien 3 ,1605 FREDRIKSTAD 129 m² 1900 2 sov	22-03-2026	4 300 000	**4 200 000**		4 200 000	**32 558**
7	Abelsborgveien 15 ,1604 FREDRIKSTAD 114 m² 1975 2 sov	26-04-2026	3 750 000	**3 550 000**		3 550 000	**31 140**
8	Gamleveien 6 ,1604 FREDRIKSTAD 112 m² 1867 5 sov	05-02-2026	3 200 000	**3 150 000**		3 150 000	**28 125**

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.		22 771
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 250 000**

Uthus/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 480 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 700 000**

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

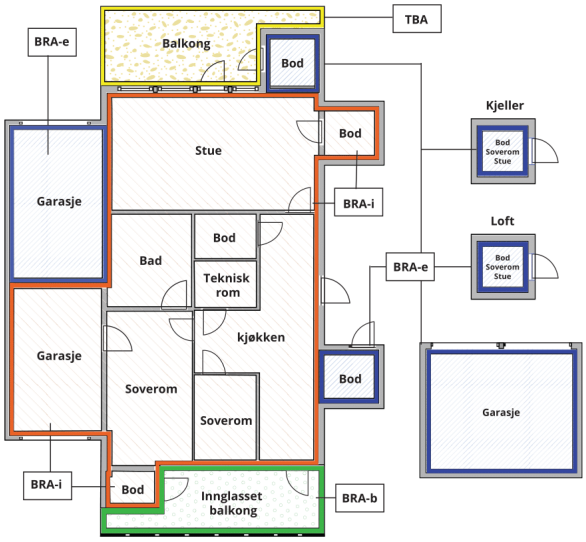
Hva er måleverdig areal?

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 2	48			48		17	65
Etasje 1	24			24			24
Krypkjeller		12		12		6	18
SUM	**72**	**12**				**23**	**107**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom, soverom 2		
Etasje 1	Stue, stue m/trapp, entré, kjøkken, bad		
Krypkjeller		Lagerrom, lagerrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger flere sett med tegninger.
Originale tegninger og nyere tegninger datert 2013.
Ingen av tegningene stemmer med slik huset er innredet idag.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innredet 2. etg.
rettet opp gulv i 1.etg
Pusset opp overflater i stue og gang.
Fjernet vedovn og erstattet med elektrisk peis.

Uthus/anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		21		21			21
Loft						21	21
SUM		**21**				**21**	**42**
SUM BRA	**21**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, trapperom	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Loft har hanbjelker på 1.75 m og loftet er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger en svært enkel skisse av fasade stemplet "godkjent av bygningsrådet" Det antas å gjelde en tidligere omgjøring av uthuset.
Fasade på skisse stemmer ikke med dagens fasade.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp overflater i deler av uthuset.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Anneks er ikke godkjent for varig opphold.

Assuransetakst AS
Bokfinkveien 10
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	728		0	618.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lahellemoveien 29

Hjemmelshaver

Michel Tobias Paul, Michel Vanessa Raphael
Christine Gunnestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde, med gangavstand til barnehage, skole, lekeplass og idrettsplass. Gangavstand til tog- og busstasjon, gågaten i sentrum, bryggepromenaden, flotte turområder, m.m.

Eiendommen ligger høyt og med en skjermet beliggenhet i Bydalen, sentralt like utenfor Fredrikstad sentrum.
Etablert og meget attraktivt boligområde, stort sett bestående av frittliggende ene- og tomannsboliger. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter, bussterminal, jernbane, gratis byferge til idylliske Gamlebyen, Cicignon skole, barnehager m.m. I Bydalen er det også en aktiv velforening som bidrar til div arrangement året rundt. Kort vei er det også til nye Værste område hvor du finner Høgskolen, Helsehuset, kulturskole, nye Fredrikstad stadion m.m.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen.

Vi gjør oppmerksom på at mot øst så står gjerdet på utsiden av tomtegrensen iflg. matrikkelkart. Mot nord er deler av tomten utenfor inngjerdet område. Dette kan sees som den grønne gressplenen bortenfor adkomsten / porten inn til eiendommen. Konferer megler for nærmere informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	12.10.2026	

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.»*