

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Konditorveien 30 , 1619 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 205, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 19389-1273

Referansenummer: AT9215

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre tomannsbolig, oppført i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon, takket med betongtakstein. Grunnmur i betong/blokkekonstruksjon. Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Noe/normal eldre og bruksslitasje. Noe/normalt behov for utskiftning og oppussing.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak/takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning i 1 etg og eternitt-plater i 2 etg.

Takkonstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer i hovedsak fra 1985 -86 og noen fra byggeår i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør, enkel eldre tredør ut til kjellerhals, malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2015 og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1986.

Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Liten utkraget luftbalkong i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk i 2 etg.

Betongtrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved adkomst. Enkel tretrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, noe tregulv og belegg. Veggene har tapet/malt tapet, mdf plater, samt malt puss i kjeller. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i kjeller (ikke målt høydeforskjell i kjeller).

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

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

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er oppusset i 2004. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Sannsynligvis er ikke veggplater nye ved oppussing i 2004.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Det er sokkelflis opp til terskel, ukjent om det er utført med membran bak sokkelfliser.

Ukjent om sluk ble byttet ved oppussing i 2004, og ukjent tettesjikt/membran. (ingen dokumentasjon) Sluk under dusjkabinett,

ikke tilkomst for kontroll på befaringen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedgang til kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2etg

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende/overskredet levetid for membran

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1 etg har innredning med malte profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 2 etg har eldre innredning med fornyede profilerte fronter. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Enkelte fronter mangler.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vinduer/vegger. Mekanisk avtrekk fra bad i 1 etg.

Det er installert varmepumpe i stue i begge etasjer. Nyere varmepumpe i 1 etg, eldre pumpe i 2 etg. Service ok iflg eier.

Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.

El skap i 1 etg med hovedbryter, 10 fordelingskurser med automater.

El skap i 2 etg var låst/ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Sannsynligvis leirholdige masser Dreneringen er fra 2008.

Bygningen har sannsynligvis betonggrunnmur/blokkekonstruksjon.

Flat tomt. Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra 2010. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger i gult aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

Utforming av rekkverk gir økt fare for klatring (barn) Rekkverk balkong er 92cm høyt. Tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det er uvisst/ukjent om brannskille mellom leiligheter tilfredsstillende dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegninger mottatt fra megler

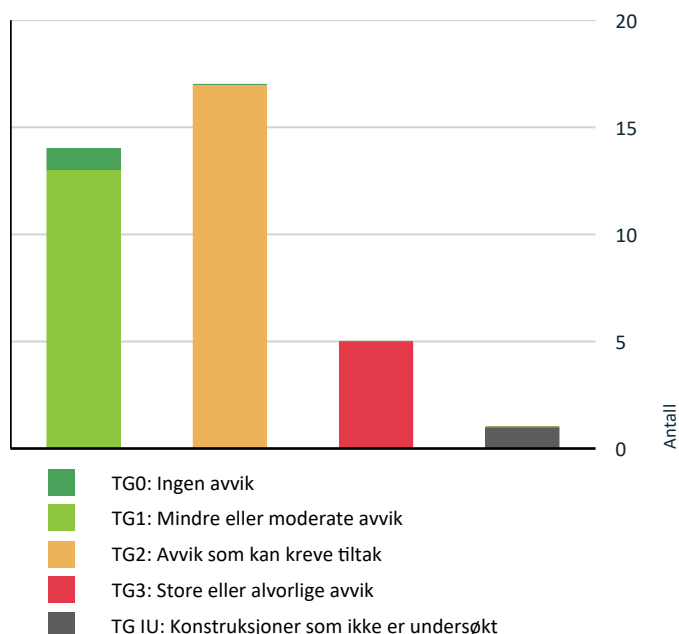
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

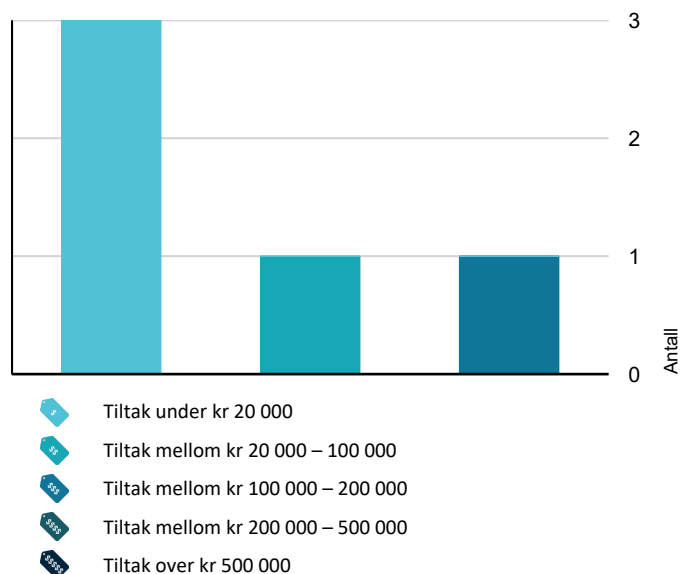
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Konditorveien 30 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv eiendomsmegler på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra befaring og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå, se ytterligere info vedr dette. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/bslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Forholdene med utvendig adkomst til pipen er ikke nevnt i feierrapport.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Stigetrinn må monteres for å oppfylle dagens krav. Anbefaler å kontakte feiervesen.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning i 1 etg og eternitt-plater i 2 etg. Det er restriksjoner vedr riving og deponering av eternitt. Helseisisiko.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting på raftsider (langsider) ytterligere kontroll og utbedring av ventilering anbefales.

Manglende ventilering vil kunne føre til mugg/råtedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende ventilering vil kunne føre til mugg/råtedannelser.

Tilstandsrapport



Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Liten utkraget luftebalkong i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Fare for råtedannelse.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer i hovedsak fra 1985-86 og noen fra byggeår i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer har muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ventilering og evt tildekking av vinduer må kontrolleres og utbedres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, enkel eldre tredør ut til kjellerhals, malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2015 og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre kjellerdør må påregne byttet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU Utvendige trapper

Betongtrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved adkomst. Enkel tretrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved veranda.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Gjelder trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Fare for råde.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, noe tregulv og belegg. Veggene har tapet/malt tapet, mdf plater, samt malt puss i kjeller. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe sprekkdannelse i himling samt noe på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynligvis som følge av normal bevegelse i trekonstruksjoner. Oppussingsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i kjeller (ikke målt høydeforskjell i kjeller).

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Se feierrapport, Tilsyn utført 11.10.2024. Registrert pålegg/mangler: JA. Pipe feid Ja 11.10.2024.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Se feierrapport. Brannfare

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mindre saltutslag, avflassing av maling

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Følge med på utvikling. Drenering er omlagt i 2008, se egenerklæring

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller



Trapp til 2 etg

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er oppusset i 2004. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Sannsynligvis er ikke veggplater nye ved oppussing i 2004.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Det er sokkelflis opp til terskel, ukjent om det er utført med membran bak sokkelflis.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv. Usikker/ukjent løsning vedr tetting av rørgjennomføringer i gulvet.

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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er sokkelflis opp til terskel, ukjent om det er utført med membran bak sokkelflis. Ytterligere kontroll anbefales.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent om sluk ble byttet ved oppussing i 2004, og ukjent tettesjikt/membran. (ingen dokumentasjon) Sluk under dusjkabinett, ikke tilkomst for kontroll på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Usikker/ukjent løsning vedr tetting av rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kort gjenværende forventet levetid på membran/tettesjikt. Membran må legges om samt etablere riktig fall for at det skal kunne dokumenteres forskriftsmessig utførelse.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedgang til kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

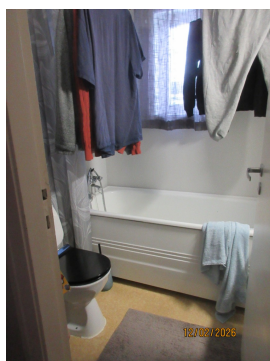
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har kort gjenværende/overskredet forventet levetid. Tilfredsstill ikke dagens krav til våtrom. Fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad 2 etg



Sluk- ikke tett belegg



Bad 2 etg

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende/overskredet levetid for membran

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende funksjonell membran utgjør risiko for fuktskader. Våtrommet må oppgraderes.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre vaskerom, ikke etablert membran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har kort gjenværende/overskredet forventet levetid. Tilfredsstill ikke dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med fornyede profilerte fronter. Det er frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken fungerer, men det mangler noen kjøkkenfronter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Anbefaler montering av kullfilter dersom avtrekk ut er vanskelig

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vinduer/vegger. Mekanisk avtrekk fra bad i 1 etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dårlig innneklima, kondensering kan komme som følge av mangelfull ventilering.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i begge etasjer. Nyere varmepumpe i 1 etg, eldre pumpe i 2 etg. Service ok iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

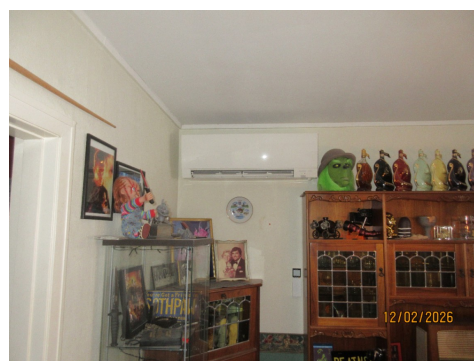
Ukjent alder varmepumpe 2 etg. Sannsynligvis over 50% forventet brukstid-

Konsekvens/tiltak

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



1 etg



2 etg

! TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El skap i 1 etg med hovedbryter, 10 fordelingskurser med automater. El skap i 2 etg var låst/ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1959 Uvisst tidspunkt for oppgraderinger.

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

Ukjent Uvisst tidspunkt og utførende for oppgraderinger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger ikke på befaring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja El kontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Ukjent tidspunkt for oppgradering. Anlegget bør kontrolleres av fagpersonell



El skap 1 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Sannsynligvis leirholdige masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drensplasten har stedvis seget ned fra kantlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge med på utvikling, utbedre kantlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har sannsynligvis betonggrunnmur/blokkekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt. Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Følg med på avrenning og vannansamling ved mye nedbør. Om nødvendig bør det foretas terrengjustering, slik at oppdemming av vann ikke oppstår

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra 2010. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger i gult aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres. Utforming av rekkverk gir økt fare for klatring (barn) Rekkverk balkong er 92cm høyt. Tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er uvisst/ukjent om brannskille mellom leiligheter tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

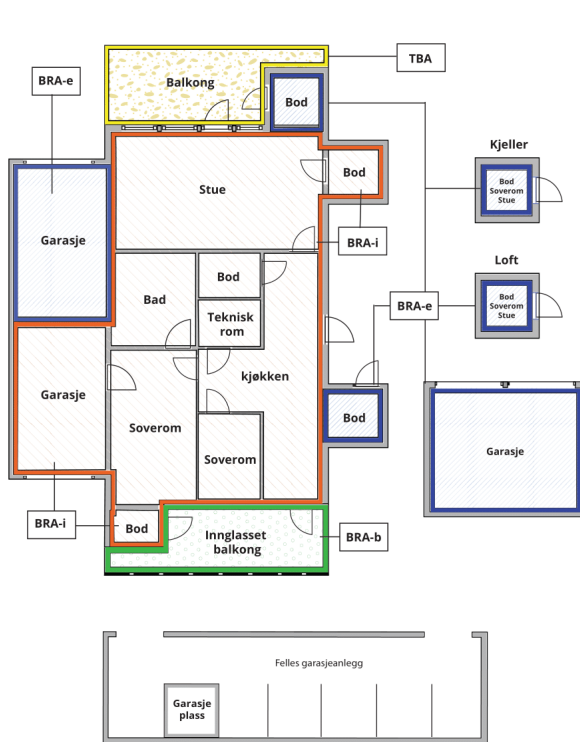
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	76			76	22
Etasje 2	76			76	4
Kjeller	71			71	
SUM	223				26
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Fellesgang, entré, soverom, stue, stue 2, kjøkken, bad		
Etasje 2	Gang, gang 2, stue, soverom/hobbyrom, kjøkken, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, verkstedrom, bod, bod 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger mottatt fra megler

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt utvendig, BRA er kun estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Hans Petter Nøklestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	205	150		0	661 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konditorveien 30

Hjemmelshaver

Nøklestad Hans Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Lisleby rett ved idrettsanlegget. Området består i hovedsak av frittliggende lav eldre boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager samt idrettsanlegg. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til dagligvareforretninger samt kort vei til handelsområde på Dikeveien. Flotte tur og rekreasjonsområder i Fredrikstad- og Rolvsøy-marka i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Tomten er flat. Opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Fint uteareal. Gruset i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
859 500	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				9 500
Kommentar				
Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bodareal.

Byggeår

1960

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Bygget har enkel garasje-standard.

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold er oppfulgt

Beskrivelse

Enkelgarasje oppført i trekonstruksjon, uisolerte yttervegger med malt trepanel ute. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein (snødekket på befaringen). Aluminium/stålport med motorstyring. ukjent gulv inne i garasjen, helling/fallforhold på gulvet er ikke målt på befaringen. Garasjen er kun visuelt besiktiget utvendig.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.