

Tilstandsrapport



Enebolig



Parkveien 44, 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 48, bnr. 417

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



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 19389-1270

Referansenummer: PP6013

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

Uavhengig Takstingeniør

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 enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget i 1962, normal vedlikeholdsutskifting og oppussing etter byggeår. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med tegltakstein for hovedtaket og asfaltpapp på garasje. Grunnmur i betong/støp/blokkekonstruksjon.

Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er pusset opp i 2016 og kjøkken er byttet i 2014. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrom/vaskerom i kjeller må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Garasje i enkel trekonstruksjon, bindingsverk med trekledning. Pulttak med rupanel og osb plater som undertak, tekket med asfaltpapp. Motorstyrt leddport fra ca 2009. (ikke funksjonstestet). Montert enkel innerdør som side-adkomst til garasje/bod. Takteking er omlagt i 2025 iflg eier. Egeninnsats.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. 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 mur/blokke-konstruksjon, samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt noe liggende trekledning.

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003-2009 samt i hovedsak fra 2016/17.

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stue/kjøkken og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1989. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stuen 2 etg. Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014 iflg eier. Platting på terreng på boligens bakside. Utkraget liten luftbalkong med adkomst fra stue/sov i 2 etg, tekket med sinkbeslag fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet/malt tapet og malte plater samt pussede overflater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i underetg.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny vedovn montert i 2025-egeninnsats/ufaglært

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom 1 etg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er kun besiktiget via luke i undermuren. Mye opplagret materiale, vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre. Ikke montert håndløper på vegg.

Innvendig har boligen eldre finèr-/tredører og noen nyere (formpressede) dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er iflg tidligere salgsoppgave (forrige eier) oppusset i 2016.

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulvnivå ved terskel til kant ved nedsenk til dusjnisen er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med hel plate og 2 stk servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er overflatebehandlet i senere tid. (synlig saltutslag ved tidligere befaring)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv-wc, liten vegghengt vask. Sluk fra byggeår. Rommet/overflater er pusset opp via egeninnsats/ufaglært.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern samt noe fornyet med plastrør. Fornyte opplegg med plastrør for badet er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

Det er installert luft/luft varmepumpe. sannsynligvis fra 2014 iflg eier. Ikke dokumentert service.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, sannsynligvis 2014

Oppgradert el-skap (ca 2014), 63 amp hoved, 15 fordelingskurser med automater. Div avvik er rettet etter tilsyn i 2024

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.

Dreneringen er fra 1962.

Yttervegger i blokkekonstruksjon/betong, direkte på fjell/stenfylling

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og noe naturstein.

Skrånende fjelltomt.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørøpplagg fra 1962. Ukjent alder og type på rørøpplagg. Sannsynligvis er det vannrør i stål og avløpsrør i støpejern. Ytterligere kontroll anbefales.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstill forskrifter. Fallfare.

Det anbefales radonmåling. Boligen ligger i rød sone. Radon er helsefarlig gass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

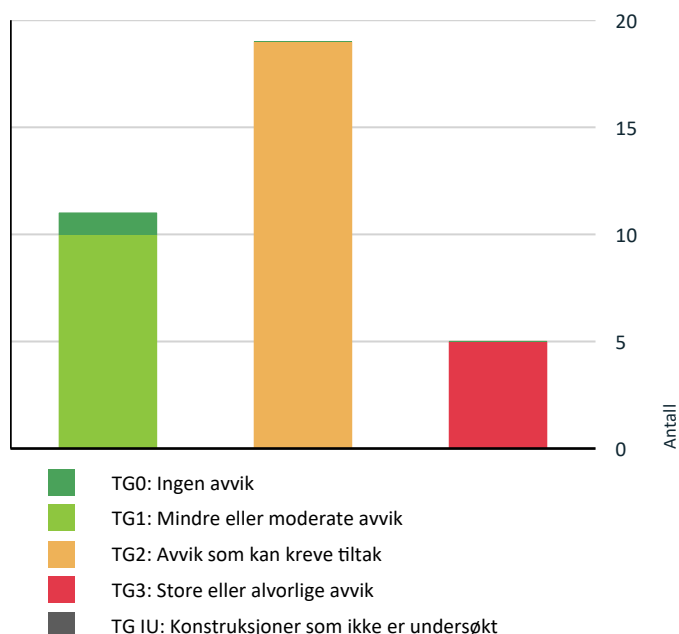
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

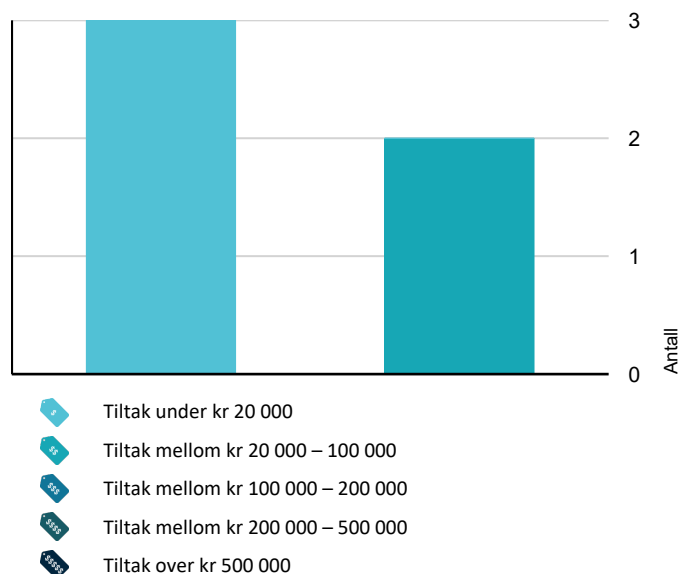
Sammendrag av boligens tilstand

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 Parkveien 44 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 tidligere tilstandsrapport, utført av undertegnede. Tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling/tidligere rapport, 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. 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Tidligere takst/eier.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold er oppfylgt, dog med stedvis/mindre etterslep og normalt utskiftingsbehov

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vask/kontroll. Utvikling av mosegroing kan skade takteking og føre til lekkasje

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det mangler stige-trinn for feier.
Manglende/liten snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Takvann er ført i tette rør, ukjent om dette er tilkoblet overvannsledning. Ytterligere kontroll av enkelte beslag og lufteventiler anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har mur/blokke-konstruksjon, samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt noe liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stedvis noe sprekke-dannelse i yttervegger/utvendig pusslag. Kledning med vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Følge med på utvikling. Fare for ytterligere oppsprekking/avskalling/råte.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Skråtakskonstruksjon, isolasjon ligger stedvis helt ut til undertaket og hindrer luftgjennomstrømning. Fra kottsidens er det for liten spalte for ventilering.

Det er rimdannelse på undertaket stedvis på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fare for råte/sopp dannelse med påfølgende skader om ikke lufting utbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003-2009 samt i hovedsak fra 2016/17.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nyere vindu i trappesats er satt inn opp/ned. (montert slik for å kunne åpnes iflg eier)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er utsatt for vanninntrengning/råte. Følge med på utvikling. Forholdet vil kunne føre til hyppigere vedlikehold.



TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stue/kjøkken og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1989. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stuen 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Heve/skyvedør i stuen trenger vedlikehold/repasasjon. Balkongdør i 2 etg har fuktskade utvendig, bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvikling av fukt/råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014 iflg eier. Platting på terreng på boligens bakside. Uttraget liten luftebalkong med adkomst fra stue/sov i 2 etg, tekket med sinkbeslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Sinkbeslag og konstruksjon fra byggeår. Vedlikehold/utskifting er påregnelig ihht forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/utskifting er påregnelig ihht forventet levetid.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og malte plater samt pussede overflater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje generelt, sprek i parkett i stuen. Innkassing ved heve/skyvedør slitt/noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedrings-/vedlikeholdsbehov. Oppussingsbehov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i underetg.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca 13mm innenfor 2m i gang 2 etg, og ca 24mm på hel lengde gang-stue 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer med avviket. Kan evt rettes ved oppussing/modernisering av gulv.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny vedovn montert i 2025-egeninnsats/ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Ny vedovn montert i 2025- egeninnsats/ufaglært

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Feierrapport for ferdigstilling av avvik er ikke fremvist. Ytterligere kontroll bør utføres. Brannfare/ufaglært montering-ingen dokumentasjon. De foreligger avviksrapport fra feiervesen. Eier har utbedret deler av dette som egeninnsats.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom 1 etg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller er kun besiktiget via luke i undermuren. Mye opplagret materiale, vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er observert noe edderkopp-kokonger. Dette er begynnende symptom på noe fukt i krypkjeller. Kryprommet fremstår relativt tørt/ok ventilert, kun besiktiget fra luke i undermuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kryp Kjeller bør ryddes for å tilgjengeliggjøre god inspeksjonsmulighet. Fare for skjult fukt. Ytterligere kontroll anbefales.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre. Ikke montert håndløper på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre finér-/tredører og noen nyere (formpressede) dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er iflg tidligere salgsoppgave (forrige eier) oppusset i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Målt forhøyet fukt samt mindre svelling/misfarging nede på plater i dusjnisen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Fare for utvikling av fukt inn i konstruksjonen. (yttervegger av siporex/blokkekonstruksjon)



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulvnivå ved terskel til kan ved nedsenk til dusjnisen er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent utførelse, materialbruk. Ingen dokumentasjon på utførelse/produkter. Vanskelig å avgjøre om membran er riktig montert i slukets klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon/bilder om mulig. Fare for skjult svikt. Jevnlig kontroll og rensing av sluk er viktig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med hel plate og 2 stk servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men oppussing/standardheving må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er overflatebehandlet i senere tid. (synlig saltutslag ved tidligere befarings)

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Skade på dørfronter. Manglende sokkellist

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Lokal utbedring, montere sokkel.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulv-wc, liten veggghengt vask. Sluk fra byggeår.
Rommet/overflater er pusset opp via egeninnsats/ufaglært.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sluk i rommet fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Manglende avtrekk fører til forurensset innemiljø. Sluk/membran har overskredet forventet levetid. Fare for lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern samt noe fornyet med plastrør. Fornytt opplegg med plastrør for badet er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er irr på vannrør/fordelingsstokk i vannskap på badet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales. Irr kan være symptom på underliggende fukt/lekkasje.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre støpejernsrør har overskredet 50% av forventet levetid

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.

Det kan oppstå lekkasje/tetting/ redusert kapasitet i eldre rør



TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmpumpe. sannsynligvis fra 2014 iflg eier. Ikke dokumentert service.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler service/kontroll. Begrenset gjenværende forventet levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, sannsynligvis 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal være fast tilkoblet ikke via stikk.



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.

Oppgradert el-skap (ca 2014), 63 amp hoved, 15 fordelingskurser med automater.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962 Ukjent tidspunkt for oppgraderinger.
Det er foretatt el tilsyn med påviste avvik i 2024. Avvik er utbedret og sak er lukket 2024. Eier har dokumentasjon fra Elvia.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

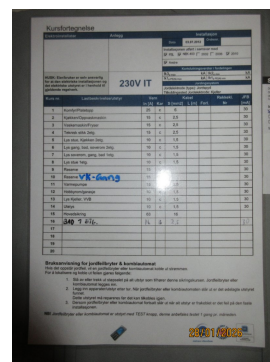
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Enkel el kontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales. Samsvarserklæring mangler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke synlig fuktsikring på muren/langs fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Yttervegger i blokkekonstruksjon/betong, direkte på fjell/stenfylling

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.

Tilstandsrapport

Det er påvist noe vertikale sprekker i yttervegger/utvendig pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Følge med på utvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongkonstruksjon og noe naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

Vurdering av avvik:

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

Skrånende fjelltomt med fall inn mot/langs grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kontrollere og sikre fri/god avrenning langs undermur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørøpplagg fra 1962. Ukjent alder og type på rørøpplagg. Sannsynligvis er det vannrør i stål og avløpsrør i støpejern. Ytterligere kontroll anbefales.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 befarings tidspunktet.

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstille forskrifter. Fallfare.

Det anbefales radonmåling. Boligen ligger i rød sone. Radon er helsefarlig gass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- 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.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstille forskrifter. Fallfare.



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

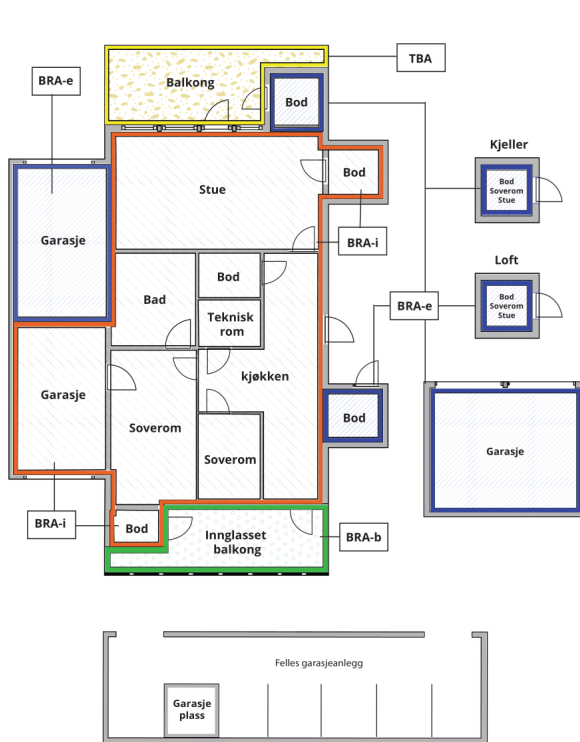
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	35
2 Etasje	47			47	
Kjeller	45			45	
SUM	167				35
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
2 Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, bod 2, kjellerstue/hobbyrom		

Kommentar

Noe vanskelig oppmåling (skråtak/opplett) mindre arealavvik kan forekomme.
AHL er ikke målt på befaring for oppdatering.
Skrå vinkler på veranda, areal er noe usikkert. Avvik kan forekomme.
Platting var snødekket på befaringen, ikke oppmålt. (ca 20m2)
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtakskonstruksjon samt takopplett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. 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
Kommentar: Leieboer har utført en del oppussingsarbeider inne i boligen samt lagt om tak på garasjen, og satt opp nytt rekkverk ute ved garasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	19			19	
SUM	19				
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. 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

Kommentar: Stedvis utbedring avråteskader i undertak/konstruksjon samt lagt ny papptekking. Utført via egeninnsats/ufaglært.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Elvir	Leieboer/eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	417		0	1075.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkveien 44

Hjemmelshaver

Cao Tuan Vu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Gressvik/Ørebekk. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Gressvik handels-sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Gressvik/Onsøymarka i nærhet.

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

Skrånende fjelltomt med stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover selve bebyggelsen. Bratt adkomst.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 234 400	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				11 000

Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen. Ikke opplyst av eier/megler.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bodareal.

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeår iflg. tidligere takst.

Standard

Bygget har enkel eldre garasje-standard.

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold er oppfulgt, dog med stedvis noe etterslep og reparasjon/utskiftingsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.01.2026	Leieboer foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	02.02.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	

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.