

Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig
 Lineveien 24, 1655 SELLEBAKK
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 670, bnr. 116
 Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

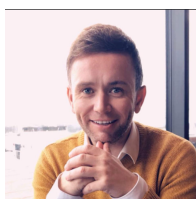
Oppdragsnr.: 13784-4510

Eiendomsverdi ref nr: SJ1941

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst 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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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

Halvpart av tomannsbolig organisert i et borettslag, opprinnelig oppført i 1986.

God og innholdsrik planløsning over 3 plan.

Utvendig bod på 8 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1986

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, belegget og fliser.

Veggoverflater av fliser, malt mdf panel, skifterstein og flisimiterte plater.

I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel.

Åpne trapper i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.

Varmepumpe på kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder. Antatt oppført i perioden 2005-2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje modernisert med ny sveisemembran i 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøp/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra kjøkken og begge våtrom.

Varmepumpe fra 2017.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt ca. 2010.

Sikringsskap med automatsikringer. Jevnlige kontroller i regi av borettslaget, sist utført i antatt 2021/2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

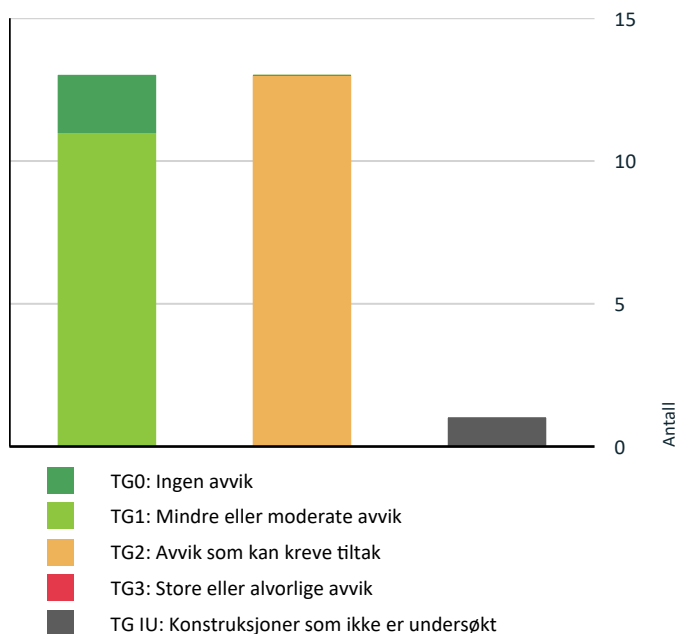
Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappelepet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

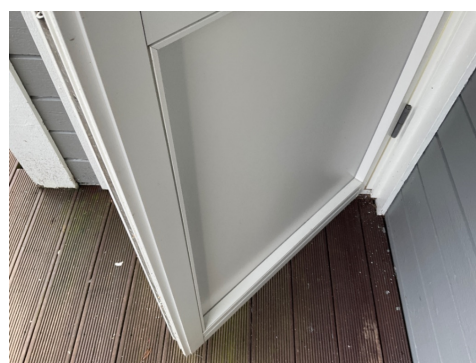
Vedlikehold



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra nyere dato.
Terrassedør og verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på 26 kvm.

Fra det ene soverommet i underetasje er det utgang til terrasse på 27 kvm.

Fra kjøkken/spisestue er det utgang til veranda på 4 kvm. Videre adkomst til terrasse på 42 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

UTVENDIG

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

En mindre del av loftskonstruksjon er mulig å inspisere fra bad i 2. etasje. Det registreres ingen unormale observasjoner og måles normale verdier.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av fliser, malt MDF panel, skifterstein og flisimiterte plater.
I tak er det malt MDF panel, takessplater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre.

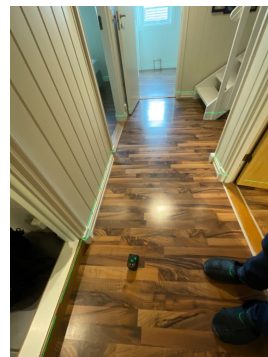
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i flere rom i alle etasjer.

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.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne trapper i malt tre mellom etasjene.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det har tidligere vært forekomst av skadedyr/mus i boligen. Borettslaget har gjennomført tiltak, og forholdet anses nå som utbedret.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder. Basert på utseende er det oppført i perioden 2005-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra antatt byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

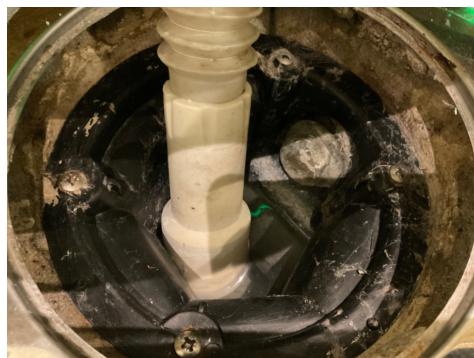
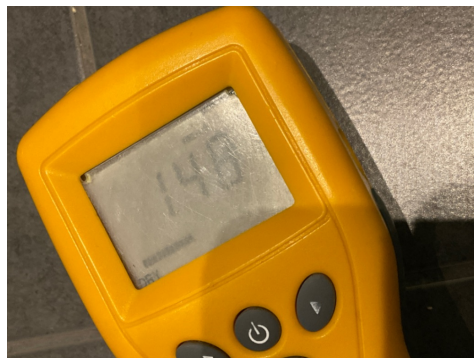
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

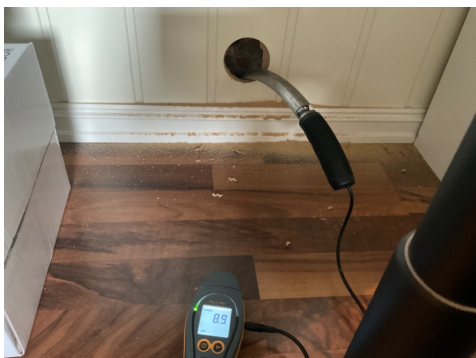
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebeholder. Det måles tørre normale verdier.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje modernisert med ny sveisemembran i 2025. Det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger og malt panel i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk (eldre, ikke skiftet ifm modernisering).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da det foreligger dokumentasjon på membran/vannnett sjikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

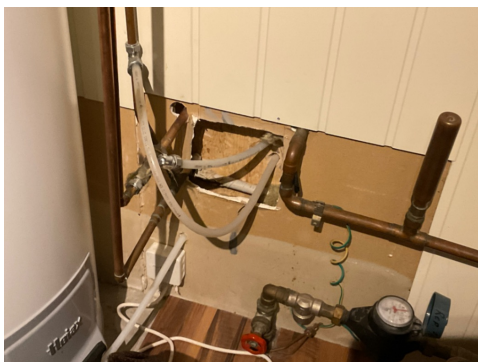
Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra kjøkken og begge våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt ca. 2010.

Montert i bod.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

I følge rekviert er det jevnlig el-kontroller i regi av borettslaget, sist utført i antatt 2021/2022. Konferer styret for ytterligere informasjon.

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

Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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?

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er installert en radonbrønn i underetasjen, satt inn som et tiltak av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Begge trapper har for store åpninger mellom trinn.

Trapp til underetasje mangler håndløper i deler av trappeløp.

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk og håndløper.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 92 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

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

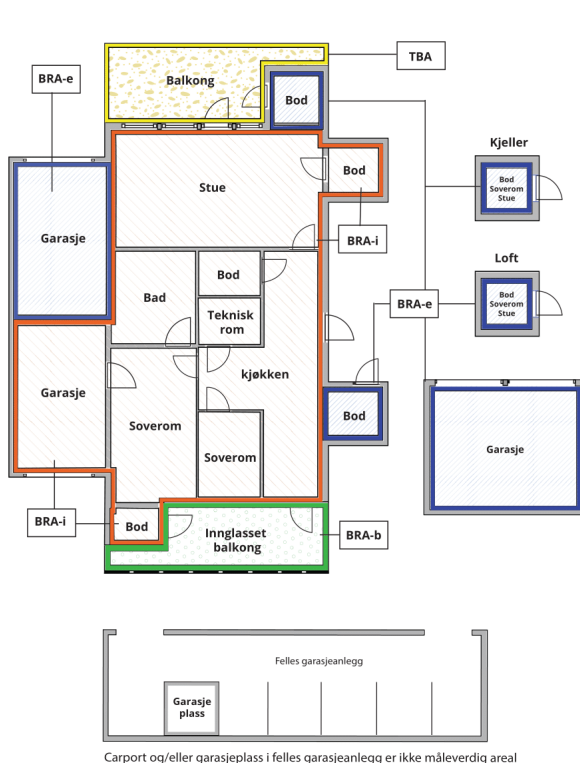
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	44			44	27		44
1. etasje	47			47	72		47
2. etasje	24			24		8	32
Utvendig bod		8		8			8
SUM	115	8			99	8	131
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, trapperom, bod, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, bad		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny sveisemembran/belegg på bad i 2. etasje i 2025, i regi av fagfolk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Pedersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	670	116		0	11961.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lineveien 24

Hjemmelshaver

Lineveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952515640			May-Liss Karlsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

45

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Fredrikstad med nærhet til flotte skog- og friluftsområder, badeplass og båthavn. Området byr på gode muligheter for lek, tur og andre fritidsaktiviteter. Beliggenheten er sentral med kort vei til bysentrum, større veiforbindelser og sykehus. Det er gode bussforbindelser i området. I nærområdet finner du også handlesenter med dagligvare og servicetilbud, samt gangavstand til skole og barnehage.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med beplantning, trær og asfalterte internveier og parkeringsplasser. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Grunnmur og kjellergulv av betong. Fundamentert antatt på fjell/oppfylte masser. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 fuktinnhold 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.

Andre bilder

