

Tilstandsrapport



Enebolig



Tordenskjolds gate 5, 1723 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 1198

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 13794-2070

Eiendomsverdi ref nr: VO1374

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en normal vedlikeholdt enebolig hvor det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet flere nyere vinduer, deler av kledning, drenering, kjøkken og tekniske installasjoner. Våtrommene fremstår med normal funksjon og det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved hulltaking på badet i 2. etasje. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger som følge av bygningens alder, herunder enkelte utvendige konstruksjoner, eldre vinduer og dører, samt forhold knyttet til kjeller. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet bemerkes blant annet manglende snøfangere, manglende radonmåling og enkelte avvik ved trapper. Samlet sett fremstår eiendommen som en godt vedlikeholdt bolig med normal alderstilstand, hvor kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte utbedringer.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 96 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein antatt fra 1980-tallet. Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Yttervegger er oppført av stående plank fra byggeår. Veggene ble foret ut 5 cm og etterisolert på slutten av 1980-tallet i følge tidligere boligsalgsrapport. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel fra 1980-tallet som er malt. I følge selger har han i 2026 kledd om sør/øst og sør/vest vegg og byttet enkelte dårlig bord ellers som egeninnsats med fagkyndig rådgivning.

Vinduer er med karm og ramme i tre med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser fra slutten av 1980-tallet. På loftet er det montert 2 stk Velux takvinduer.

De nyere vinduene er malte og har 2-lags glass. 3 nyere vinduer i 2. etg og 4 nyere vinduer i stuen.

Ytterdør av tre med isolerglass. Terrassedører i 1.etg og 2.etg med isolerglass.

Fra gang i 2.etg er det utgang til terrasse over tilbygg. Gulvet tekket med papp og rekkverk i trekonstruksjoner.

Fra kjøkken er det utgang til terrasse som går rundt deler av boligen med gulv i impregnerte trekonstruksjoner.

Foran inngangsdør er det trapp i impregnerte trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett, furu og flis.

Veggene har tapet, trepanel og panelplater.

Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Trebjelkelag fra byggeårene mellom etasjene.

I kjeller er det støpte gulv. Et rom er oppført i trekonstruksjoner.

Teglsteinspipe som dels er pusset, malt og forblendet i etasjene,

anboret med en vedovn på kjøkken og i stue. Pipa har kransebeslag over tak. Sot-/feiluke i kjeller og loft.

Mellom etasjene er det malte trapper fra byggeår med malte og med tepper i vanger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. etasje › Bad

Badet i 2.etg er fra 2004 i følge tidligere boligsalgsrapport.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2 stk. søyleservanter. 2. Stk speil. Badekar med sluk under.

Dusjhjørne med glassvegger. Bidé.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Veggene er med malte mdf-plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Bør montere plate bak servant som tåler vann.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast. Våtrommet

Servant nedfelt i heltre benkeplate med underskap. Veggskap.

Profilerte fronter. Og opplegg for vaskemaskin. Det er normal bruksslitasje.

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegger har ikke vannrør i seg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt i 2009. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre

benkeplate. Flisfelt over benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt

stål. Integreerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, kjøleskap og

oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › 2. etasje

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegger. Elektrisk panelovn.

Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant.

Luftespalte i vindu.

Toalettrom › 1. etasje

Toalettrom med parkett på gulv, malte plater på vegger. Rommet har elektrisk panelovn.

Servant og gulvmontert toalett.

Luftespalte i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel av rør i rør/kobber eller lignende.

Avløp i pvc eller lignende. Avløpsrørene nedstøpt i kjellergulvet er fra byggeår.

Elektrisk avtrekk på bad.

Ventilatorhette med kanal til yttervegg på kjøkken.

Det er luft-til-luft varmepumpe. Service 2026.

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i kjeller.

Sikringsskap med 3x63 amp hovedsikring og div. automatsikringer plassert i hall.

Vedovn i kjøkken og stue. Luft til luft varmepumpe i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler på bad, vaskerom og entré. Ellers
strømfyring/termostatbaserte panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Det er lagt ny drenering i 2012 rundt opprinnelig bolig unntatt ved
karnapp. Der er eldre dreneringsrør spylt rene.

Ringmur i betong med sparestein. To av veggene er foret ut i
trekonstruksjoner. Tilbygget har ringmur av lecablokker. Eldre tilbygg
er fundamentert på støpte pilarer i følge tidligere boligsalgsrapport.
Flat opparbeidet tomt.

Avløpsledningene er av plast og byttet fra utsiden av grunnmur og ut
til kommunalledning i 2018. Nedstøpte rør i kjeller er eldre soilrør.
Vannledningen er ny fra kommunalledning og inn i 2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Loft er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Garasje

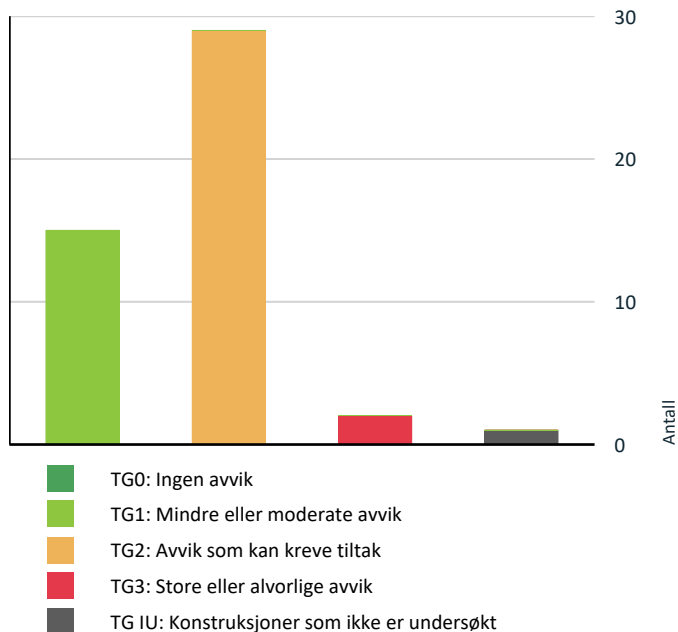
- Det foreligger ikke tegninger

Orangeri

- Det foreligger ikke tegninger

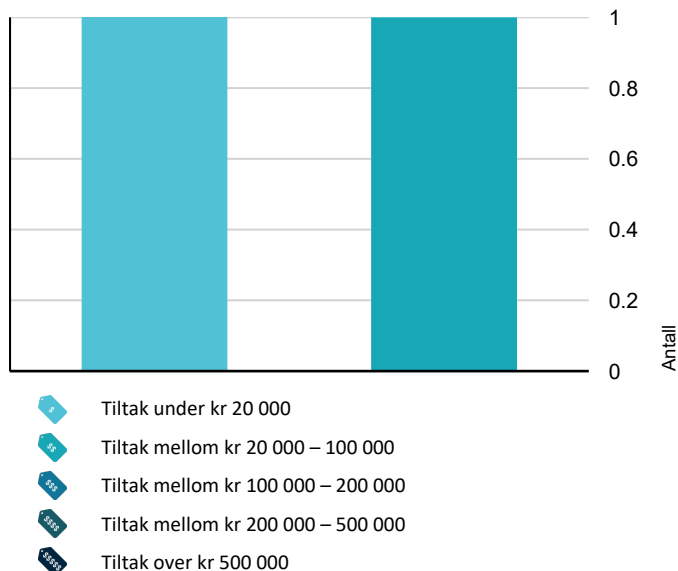
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
!	Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

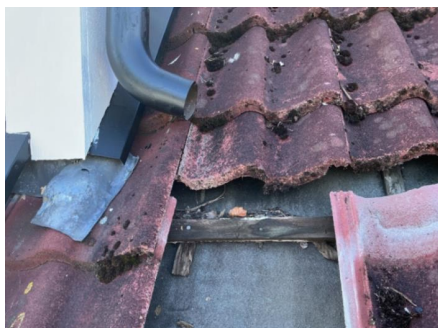
Yttertaket er tekket med betongtakstein antatt fra 1980-tallet. Taket er inspisert fra takterrasse på den ene siden og fra bakkenivå på resten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Etter befarings er det utført lokale utbedringer av taket av Nikolaysen Trebearbeiding. I området hvor det tidligere ble registrert skader er takstein demontert, og deler av undertak samt sløyfer/lekter er skiftet/utbedret før takstein er remontert. Arbeidene er dokumentert med bilder fremlagt av selger. Utbedringen gjelder lokale partier og innebærer ikke en generell rehabilitering av taktekkning eller undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Råteskadet lekte.



Det er ikke tilfredsstillende tetting/beslagsløsning ved hjørnekasse mot taktekkning. Det er åpninger i overgangen som kan medføre at nedbør og fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktnntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Isolerte skråtakskonstruksjoner kan generelt være risikoutsatte dersom konstruksjonen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting og fuktsikring. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og oppbygningen kan derfor ikke kontrolleres. På bakgrunn av konstruksjonens alder må det påregnes at det kan forekomme aldersrelaterte avvik og svakheter som ikke er synlige ved befaring.

- Det bør foretas jevnlig kontroll. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig. Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuell etablering av adkomst til takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av stående plank fra byggeår. Veggene ble foret ut 5 cm og etterisolert på slutten av 1980-tallet i følge tidligere boligsalgsrapport. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel fra 1980-tallet som er malt. I følge selger har han i 2026 kledd om sør/øst og sør/vest vegg og byttet enkelte dårlig bord ellers som egeninnsats med fagkyndig rådgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder og det er behov for vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer er med karm og ramme i tre med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser fra slutten av 1980-tallet. På loftet er det montert 2 stk Velux takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. 3 nyere vinduer i 2. etg og 4 nyere vinduer i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med isolerglass. Terrassedører i 1.etg og 2.etg med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Utføre lokale tiltak for å lukke avvik.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Fra gang i 2.etg er det utgang til terrasse over tilbygg. Gulvet dekket med papp og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det opplyses at dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Det er viktig at papp og renner fungerer optimalt. Renner og nedløp kan fryse på vinterstid.

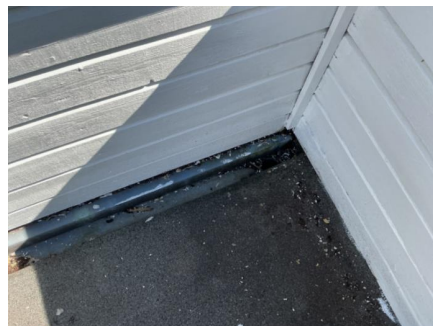
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til terrasse som går rundt deler av boligen med gulv i impregnerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å rette opp plattingen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Foran inngangsdør er det trapp i impregnerte trekonstruksjoner. Normal bruksslitasje.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, furu og flis.

Vurdering av avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har tapet, trepanel og panelplater. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag fra byggeårene mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det registreres plan-/helningsavvik på deler av gulvene. I gang i 2. etasje er det målt et avvik på ca. 30 mm. Avviket vurderes i hovedsak som aldersrelatert og er ikke uvanlig for en bolig oppført omkring 1930.
- Skjevhetene kan oppleves ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak. Oppretting av gulvene vil være et omfattende tiltak og vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det er ønskelig av bruksmessige eller estetiske årsaker.



TG 2 Gulv på grunn

Beskrivelse

I kjeller er det støpte gulv. Et rom er oppforet i trekonstruksjoner.

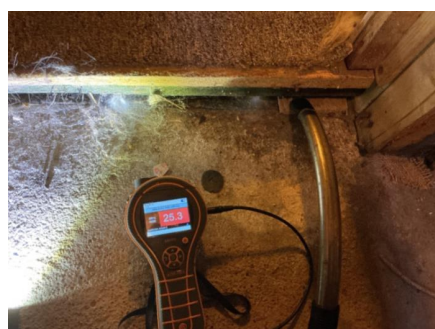
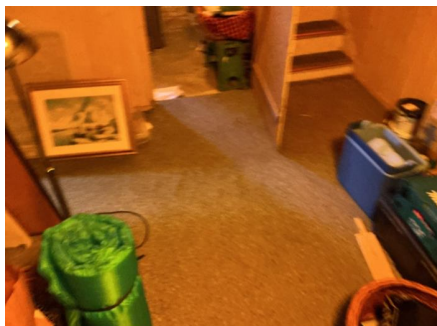
Vurdering av avvik:

- Kjellerrommene er opprinnelig etablert som uoppvarmede rom. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes at gulv på grunn har liten eller ingen isolasjon, og det er sannsynlig at det mangler fuktsperre mot grunnen. Det registreres saltutslag på betonggulvet, som er et symptom på fukttransport fra grunnen, sannsynligvis som følge av kapillært oppsug. Det er også målt høye fuktverdier i oppforet tregulv. Konstruksjonen vurderes som fuktutsatt og bør undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle skjulte skader. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre lukt, mugg- og råteskader i organiske materialer.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyede fuktverdier i oppforet tregulv medfører risiko for utvikling av mugg, råte og lukt i skjulte konstruksjoner, og kan over tid påvirke innneklimaet. Avhengig av funn må det påregnes at oppforet tregulv må fjernes og gulvkonstruksjonen bygges opp på nytt med tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier. Anbefaler å fjerne alt treverk i kjeller.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe som dels er pusset, malt og forblendet i etasjene, anboret med en vedovn på kjøkken og i stue. Pipa har kranseslag over tak. Sot-/feieluke i kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Tilstandsrapport

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er betong. Veggene er betong/mur. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt. Hulltaking er foretatt.

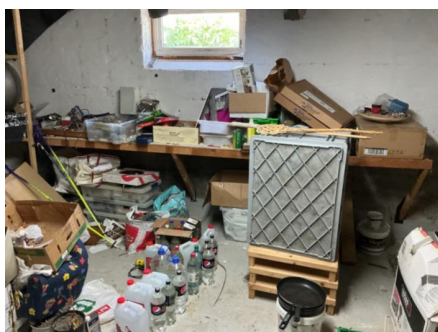
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er målt forhøyede fuktverdier i utforede trekonstruksjoner mot kjellervegg, og det registreres synlig muggsopp/mikrobiell vekst på treverket. Forholdet viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

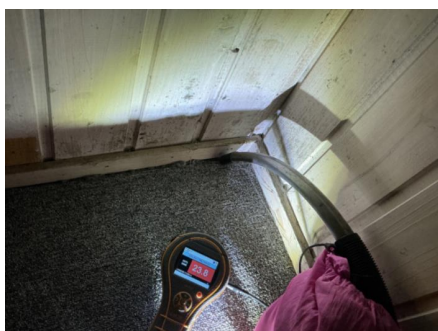
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at utforede trevegger mot grunnmur fjernes. Kjellervegger bør i utgangspunktet holdes åpne eller bygges opp med en løsning som er egnet for eldre kjellerkonstruksjoner og den aktuelle fuktbelastningen.

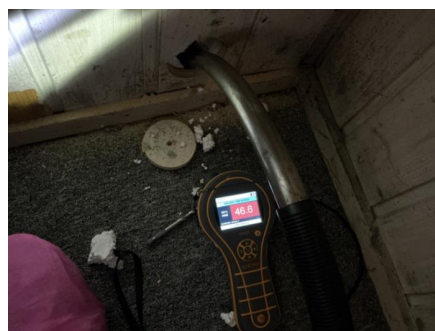
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjeller full av lagrede ting.



Høye fuktverdier og muggsopp på vegger. Anbefaler å fjerne utforede trevegger.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det malte trapper fra byggeår med malte med tepper i vanger.

Vurdering av avvik:

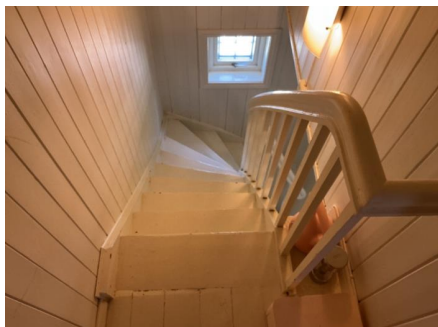
- Trapper har bruksslitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

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



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert noen flygehull etter borebiller i bjelker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdet for eventuell ny aktivitet (friskt boremel/flygehull). Ved mistanke om aktivitet bør fagkyndig skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2.etg er fra 2004 i følge tidligere boligsalgsrapport.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

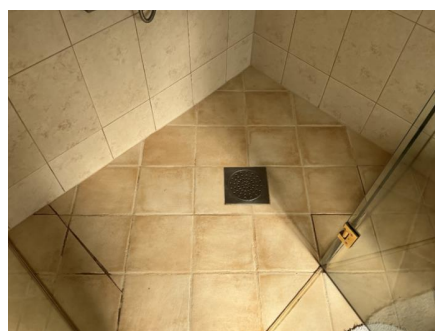
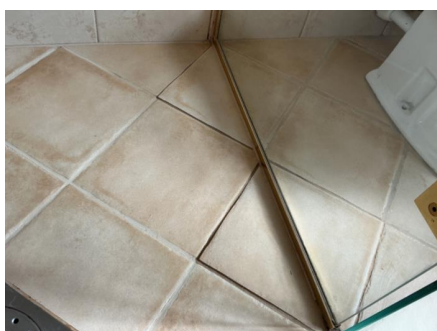
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Anbefaler å sette inn dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

2 stk. søyleservanter. 2. Stk speil. Badekar med sluk under. Dusjhjørne med glassvegger. Bidé.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent når rommet ble pusset opp.

1. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte mdf-plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Bør montere plate bak servant som tåler vann.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da dette er et vaskerom uten bruksvann som på et bad.
- Det anbefales å benytte dusjkainett.

1. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

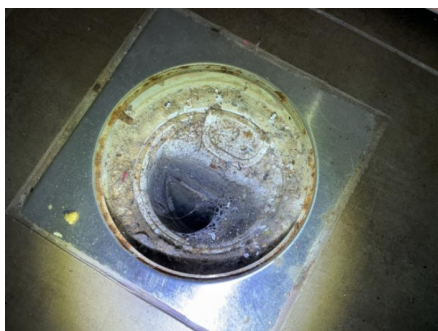
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast. Våtrommet

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant nedfelt i heltre benkeplate med underskap. Veggskap. Profilerte fronter. Og opplegg for vaskemaskin. Det er normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfredsstillende ventilasjon i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegger har ikke vannrør i seg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt i 2009. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flisfelt over benkeplate. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som

Tilstandsrapport

normal bruksslitasje.

Årstell: 2009

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegger. Elektrisk panelovn.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv, malte plater på vegger. Rommet har elektrisk panelovn.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvmontert toalett.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel av rør i rør/kobber eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i pvc eller lignende. Avløpsrørene nedstøpt i kjellergulvet er fra byggeår.

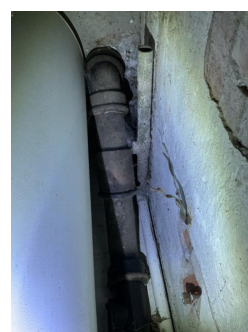
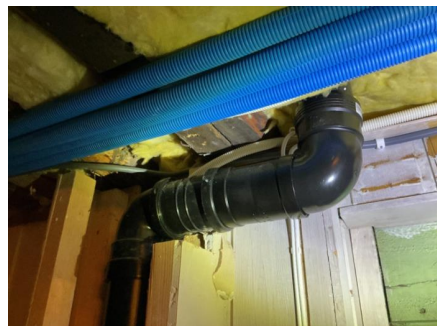
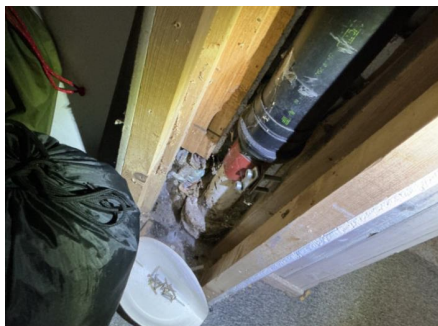
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk på bad.

Ventilatorhette med kanal til yttervegg på kjøkken.

Tilluft slippes inn gjennom spalter i vinduene.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Service 2026.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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 bygnings sakkyndig 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 3 x 63 A hovedsikring og diverse automatsikringer, plassert i hall.

Det er nylig gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av Installatøren AS. Ifølge fremlagt kontrollrapport er anlegget generelt godt vedlikeholdt, med tilfredsstillende jording og utjevningsforbindelser. Det ble ikke registrert jordfeil, og anleggets tilstand er vurdert som god.

Det er anbefalt at eksisterende kurser oppgraderes til 30 mA jordfeilvern i forbindelse med eventuelle fremtidige oppgraderinger av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte. Det er utarbeidet en kontroll som sier det ikke er større farer.



Oppvarming

Beskrivelse

Vedovn i kjøkken og stue. Luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabler på bad, vaskerom og entré. Ellers strømfyring/termostatbaserte panelovner.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er lagt ny drenering i 2012 rundt opprinnelig bolig unntatt ved karnapp. Der er eldre dreneringsrør spylt rene.

Vurdering av avvik:

- Topplister mangler på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Bør montere topplister for å hindre vann mellom drengplate og vegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong med sparestein. To av veggene er foret ut i trekonstruksjoner. Tilbygget har ringmur av lecablokker. Eldre tilbygg er fundamentert på støpte pilarer i følge tidligere boligsalgsrapport.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og byttet fra utsiden av grunnmur og ut til kommunalledning i 2018. Nedstøpte rør i kjeller er eldre soilrør. Vannledningen er ny fra kommunalledning og inn i 2018.

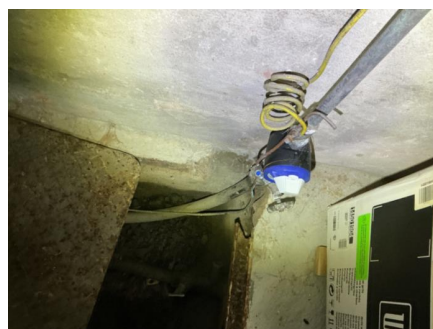
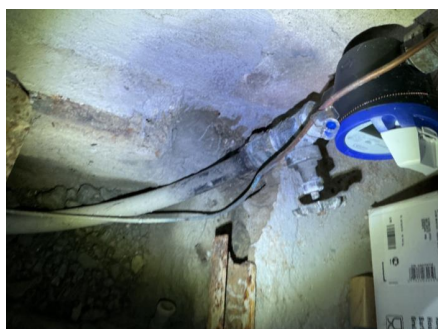
Vurdering av avvik:

- Nedstøpte vtløpsledninger av støpejernsrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte. Det er utarbeidet en kontroll som sier det ikke er større farer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført i 1950 i følge Infoland.. Støpt plate og lettklinker grunnmur. Oppført i trekonstruksjoner. Saltak tekket med nyere papp. Nedløp og renner i plastbelagt stål. Vippeport. Garasje var stapp full av lagerde ting på befaringsdagen.

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

Orangeri



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående orangeri/drivhus oppført med bærekonstruksjon av metall/aluminium og store glassfelt i vegger og tak. Gulvet er utført med tegl-/belegningsstein. Orangeriet er innredet som oppholds- og dyrkingsareal med etablert vinranke og øvrig beplantning. Det er oppført en fast, murt vedfyrt pizzaovn med skorstein gjennom tak samt benke-/arbeidsareal. Konstruksjonen er beregnet for sesongbruk.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/254 m²

Enebolig: Loftstue, Trapperom, Gang, 2 Soverom, Bad, 2 Toalettrom, Entré, Vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Kontor, Bod

Andre bygg: Garasje, Orangeri

Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ringgata 77 ,1723 SARPSBORG 207 m ² 1956 3 sov	16-03-2026	5 100 000	5 350 000		5 350 000	25 845
2 Dronningens gate 52 ,1723 SARPSBORG 257 m ² 1924 3 sov	19-02-2026	5 750 000	5 500 000		5 500 000	21 401
3 Kruses gate 32 ,1723 SARPSBORG 200 m ² 1928 5 sov	04-12-2025	5 000 000	4 900 000		4 900 000	21 212
4 Hans Nielsen Hauges gate 27 ,1723 SARPSBORG 211 m ² 1922 3 sov	28-12-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	20 853
5 Kulåsgata 55 ,1721 SARPSBORG 218 m ² 1920 4 sov	28-04-2025	5 450 000	5 150 000		5 150 000	19 361
6 Kruses gate 18 ,1723 SARPSBORG 260 m ² 1929 2 sov	23-09-2024	4 750 000	4 600 000		4 600 000	17 692

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Orangeri

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Orangeri	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 480 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Kommentar

Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

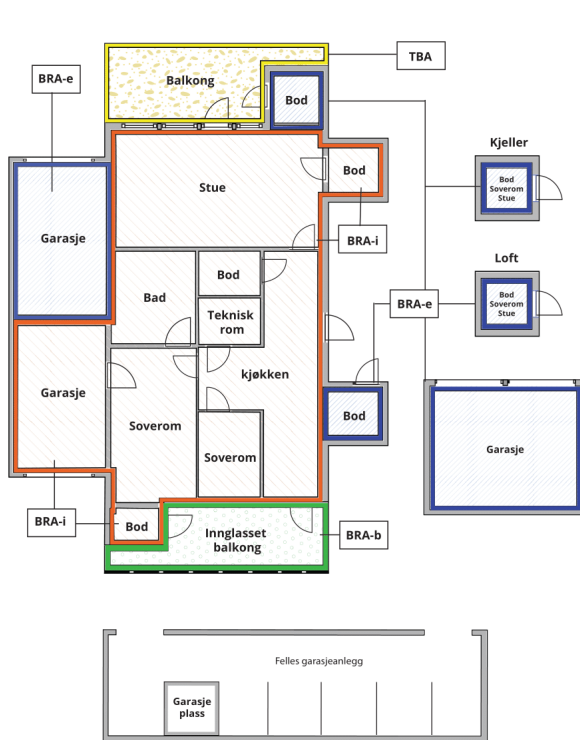
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	27			27	
2. etasje	72			72	16
1. etasje	92			92	55
Kjeller	63			63	
SUM	254				71
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2. etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom		
1. etasje	Entré, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, kontor, toalettrom		
Kjeller	4 stk kjellerrom.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loft er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Orangeri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Lars Bjørnland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1198		0	668.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tordenskjolds gate 5

Hjemmelshaver

Toftner Ingvild, Bjørnland Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grotterødløkka i Sarpsborg, rundt 5 minutters gangavstand sydvest for torget. Begrenset gjennomgangstrafikk sikrer området som støysvakt samtidig barnevennlig. Alle nødvendige fasiliteter så som barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skoler i gangavstand. Gangavstand til Kullåsparken, bowlinghall, kino, kjøpesenter, gågate, idrettshall, svømmehall og kafeer. Det er ca. 450 meter til bussterminalen i Sarpsborg, som har bussforbindelser til Sarpsborg og omegn, Fredrikstad og Halden. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Eiet tomt på 668,9 m². Pent opparbeidet med gruset innkjørsel, flott gjerde mot vei, gressplen, hekkbeplantning, busker og vintergrønt. Flott Orangeri i bakhagen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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