

Tilstandsrapport



Enebolig



Ringgata 77 , 1723 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 1761

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1936

Referansenummer: VN1249

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

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, næringtakst, 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

Lars Petter Bjerkebekk

lars@witek.no

906 35 455



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

Boligen er en enebolig med kjeller oppført i 1956, hvorav deler av kjelleren er innredet som hybel. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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 oppførings tidspunktet 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 nå opprinnelig 70 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Opplysninger gitt av eier:

- 2004: Underetasje innredet fra 2 garasjer til hybel og boligformål. Bygg Partner as, Østsiden VVS as, Per Klavestad elektriske as.
- 2004: Drenering rundt huset.
- 2006: Totalrenovering utvendig. Heising av tak og ny taksten, etterisolering og ny kledning, nye vinduer, nytt utgangsparti, Sarpsborg Boligservice.
- 2009: Nytt kjøkken (Ikea), oppussing av stue.
- 2013: Ny dobbel garasje. Grimstad garasjene, Tor Åge Ebeltoft.
- 2022: Oppussing av stue. Nytt innvendig tak med downlights. Maling av kjøkkeninnredning. Malemester Pål André Eriksen, Sørli bygg og Storm elektro.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Dobbelfløyet malt hovedytterdør, og en vanlig malt hovedytterdør.
I stuen er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
I det ene soverommet er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner.
På terrassen er det etablert boblebadekar.
Utvendig i forkant av inngangspartiet er det trapp av granitt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, laminat og parkett.
Vegger med diverse malt tapet, malt brystpanel, malte panelplater og malte plater.

Himlinger med malt trepanel og malte plater.

Hybel:

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med malte panelplater og malt glassfibervev.
Himlinger med malt trepanel, mdf panel og himlingsplater.

I underetasjen er det støpte gulv.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.
Malt tretrapp med parkett i trinnene.
Profilerte formpressede dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BBAD/VASKEROM

Badet ble pusset opp i 2001-2002.
Veggene har panel/tømmer i brystningshøyde, og fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og synlig vinylbelegg ved sluket som tettesjikt.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

BAD/VASKEROM (HYBEL)

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN (HYBEL)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i stuen.
Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på badet i hybelen.
Elektrisk gulvvarme i baderom og entre, samt hele underetasjen med unntak av stue/soverom i hybel. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg med 56 AHS, og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.
I hybelen er det sikringsskap med 32 AHS, og diverse kurser med automatsikringer, og jordfeilbrytere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er både flat og skrånende arrondert.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m ²
Totalpris	5 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- På plantegning av første etasje er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen eksisterer ikke i dag, da det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Det presiseres at innredet kjellerrom i hoveddelen, og innredet kjellerrom i hybelen ikke tilfredsstillr kravene til rom for varig opphold. Det er bla. ikke tilfredsstillende daglysflate eller rømningsvinduer.

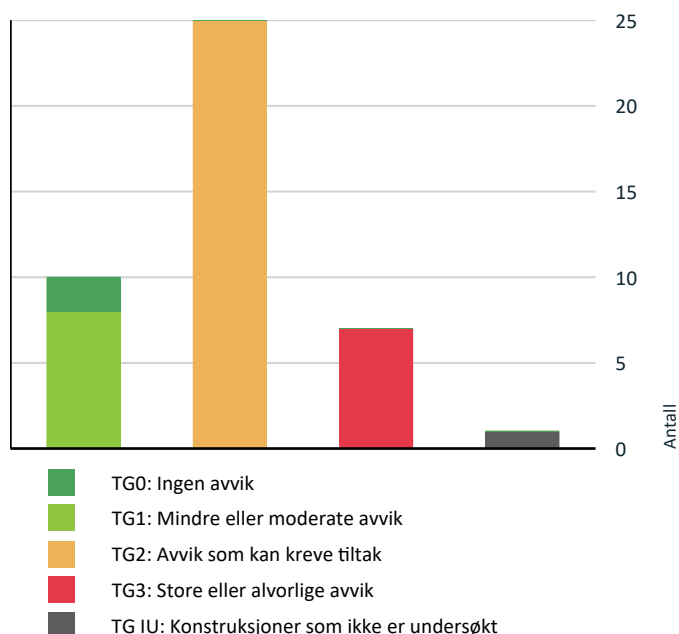
Terrassen stemmer ikke med dagens utforming/utførelse.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod i bakkant av garasjen fremkommer ikke på plantegning.

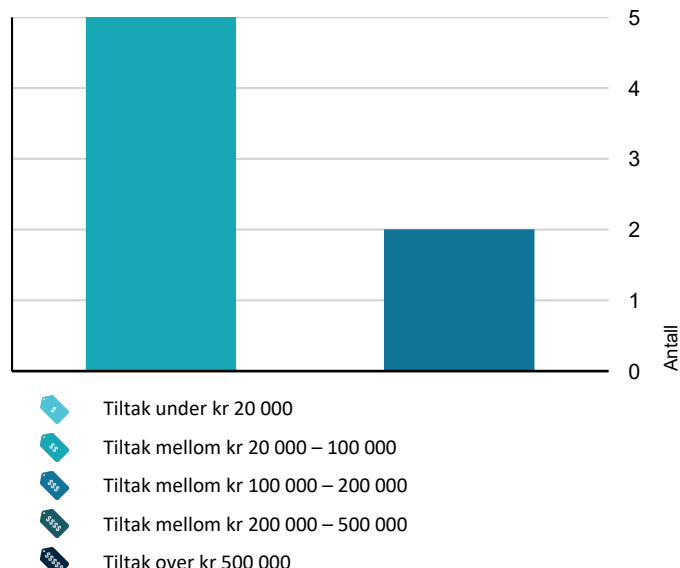
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

På befaringsdagen var det snø på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet takflater, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.

Eier/ekvirent 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/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Ventilasjon [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 [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Underetasje innredet fra 2 garasjer til hybel og boligformål.
2006	Ombygging	Yttertaket ble røstet om.

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, og takfot i stige kun på den ene siden av huset, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var delvis snødekt ved befaringen, og taket på den ene siden av huset er besiktiget fra bakkenivå grunnet isforhold på terrassen, og stige ble derfor ikke vurdert som sikker å benytte. Tilstandsgrad er satt med hensyn til takets alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

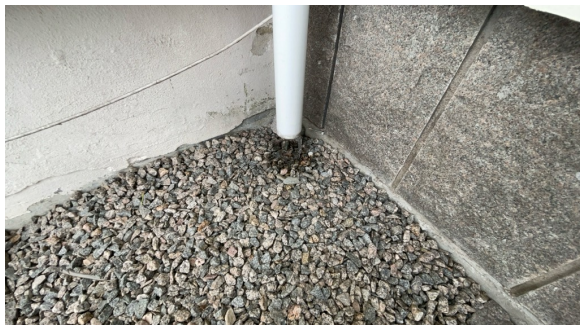
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundament. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning i konstruksjonen, redusert levetid på grunnmur og økt risiko for fuktskader i kjeller.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is fra taket til steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasadene ble kledd om og tilleggsisolert i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utføre lokale tiltak/vedlikehold. Etterslep av vedlikehold vil redusere levetiden på bordkledningen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Yttertaket ble røstet om med nye takstoler i 2006.

Årstill: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen ble det observert isdannelse og vanndrypp ved gjennomføring av luftekanal som skyldtes lekkasje ved takhatt. Eier har i etterkant av befaring engasjert blikkenslager som har utbedret lekkasjen ved takhatten.

Det registreres noe misfarging av svertesopp i deler av undertak.

Deler av undergurter (bjelker) på den nyeste takkonstruksjonen er ikke avstivet.

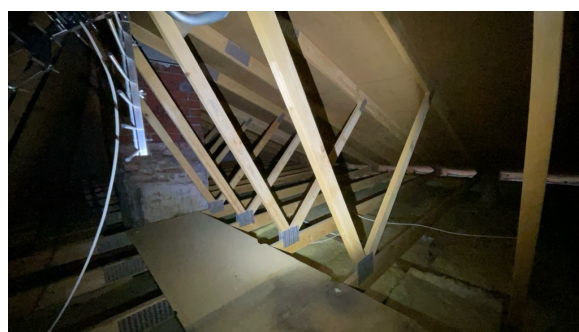
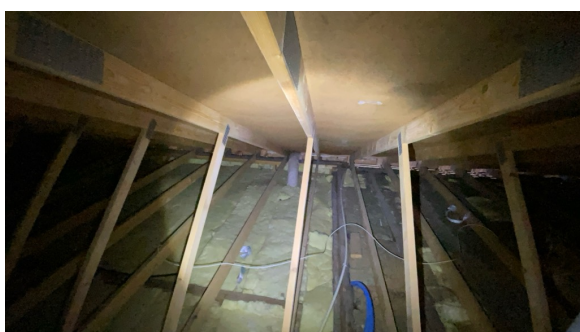
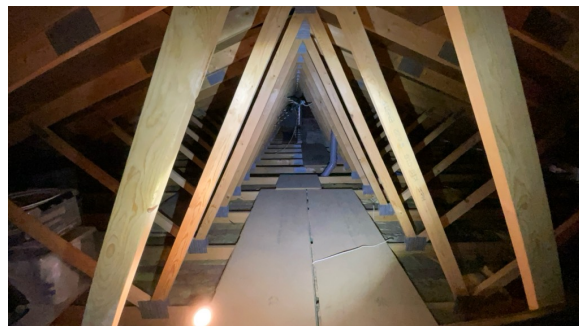
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å stive av undergurter (bjelkene). Manglende avstivning kan medføre redusert stabilitet i konstruksjonen og økt risiko for sideveis forskyvning eller nedbøyning ved belastning (snølast, egenlast eller ved eventuell lagring på loft), eller dersom man skal bevege seg innover loftet for å inspisere.

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Et vindu i kjeller ble skiftet i 2023, ellers er vinduene i kjeller fra tidlig 2000-tallet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling.

Vinduet på badet har misfarging av kondens/svertesopp.

Ukjent utførelse av sålbenkbeslag i underkant av vinduene i underetasjen, da vindusåpninger er innkledd med grunnmursplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på vinduene.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Tilstandsrapport



Kondens svertesopp i vinduet på badet.



Dører

Bygningen har dobbelfløyet malt hovedytterdør, og en vanlig malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har brukslitasje, og stenge/åpnefunksjon på sidedør har treget.
Ingen synlig terskelbeslag.

Dørblad til hybelen tar imot gulv/repos på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold, og justering.

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ytterdør hybel.

Balkongdør - 3

I det ene soverommet er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

I stuen er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner. På terrassen er det etablert boblebadekar (ikke tilstandsvurdert).

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Vedlikeholdsetterslep rekkverk.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig i forkant av inngangspartiet er det trapp av granitt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med fliser, laminat og parkett.
Vegger med diverse malt tapet, malt brystpanel, malte panelplater og malte plater.
Himlinger med malt trepanel og malte plater.

Hybel:

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med malte panelplater og malt glassfiberrev.
Himlinger med malt trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Store deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang og behov for tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom innredet kjellerrom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

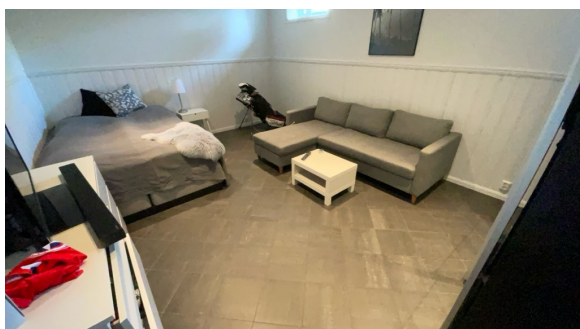
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 57 mm gjennom rommet i stue/kjøkken, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i det ene soverommet.

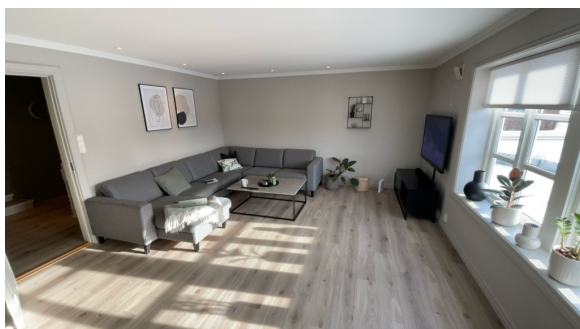
Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, anuboret med en vedovn i stuen.

Eier opplyser at pipa ble rørfornyet pipa i 2006.

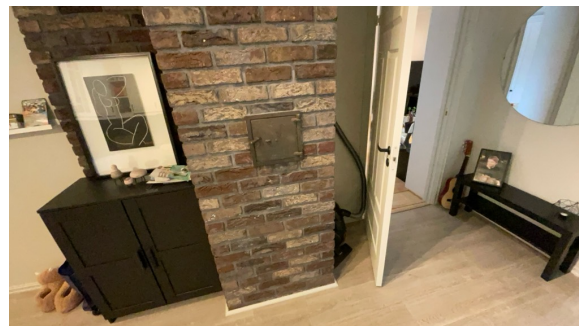
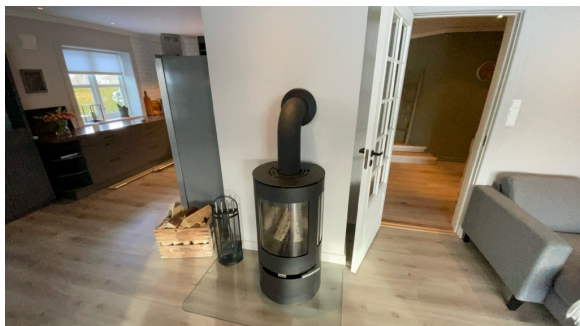
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har laminat, og veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i stue/soverom i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i bunnsvill ved befaringen.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

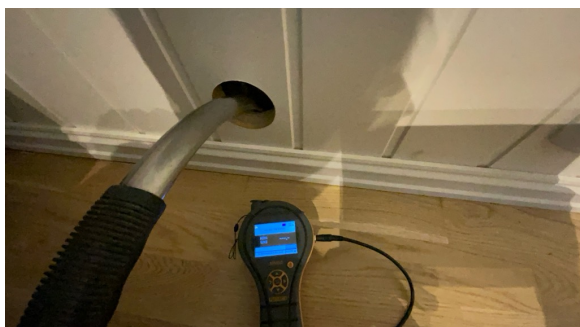
Overvåk konstruksjonen jevnlig.



Måling med pigg i bunnsvill fra inspeksjonsluke i trapperom



Måling fra inspeksjonsluke i trapperom



Måling med pigg i hulltaking i hybelen



Bildet er tatt i hulltakingen i hybelen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

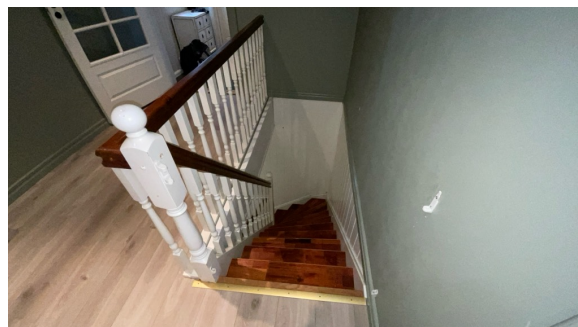
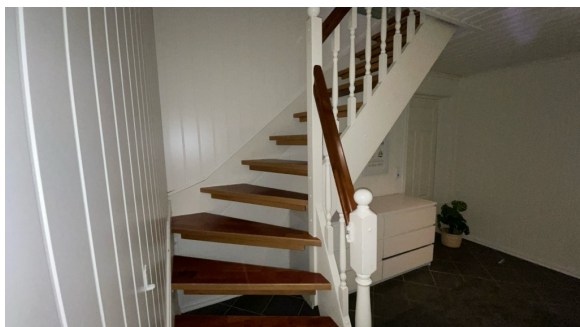
- Det er avvik:

Trappen har knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser, og utfør eventuelle tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har noe overflateslitasje og bruksmerker. En dør i hybelen tar imot karm/terskel.

Flere dører har normal brukslitasje, og gis TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Badet ble pusset opp i 2001-2002.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har panel/tømmer i brystningshøyde, og fliser. Taket har panel.

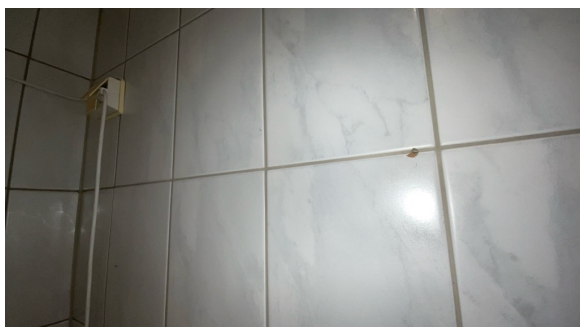
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

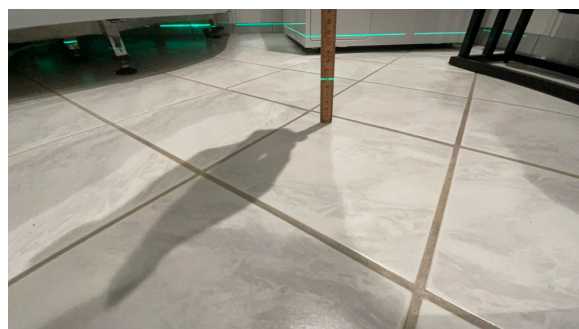
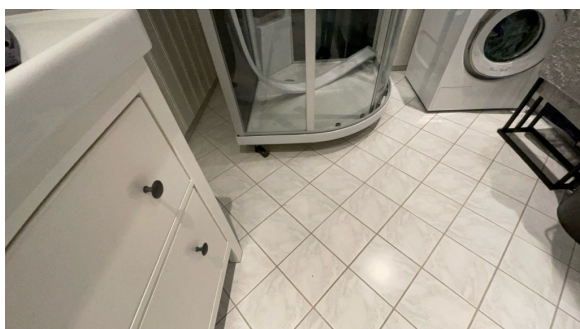
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedre forhold.

Eventuelt bruksvann uten bruk av dusjkabinett og lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på deler av gulvet. Vannet vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg ved sluket som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

-Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

-Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Det er viktig å merke seg at løsningen med trepanel ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

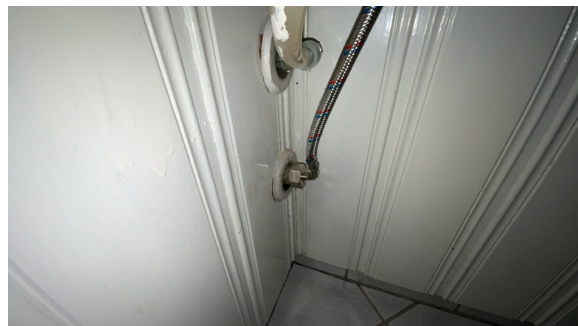
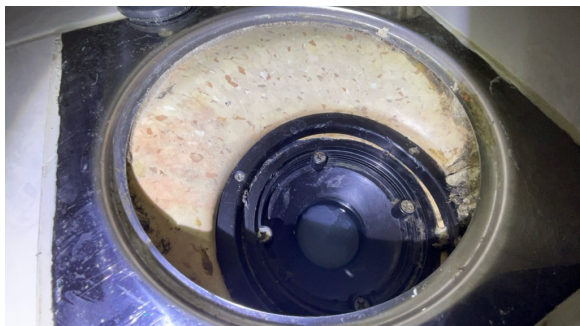
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimat er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i dusjonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

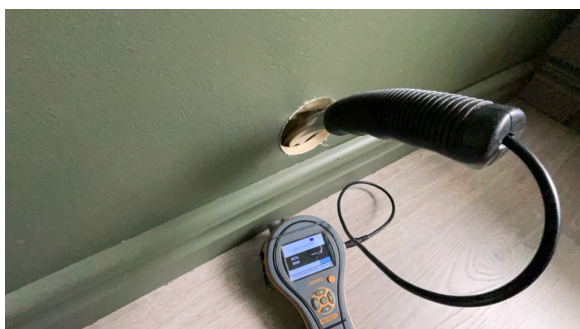
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

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

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets alder er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

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

Eier opplyser at badet ble etablert i 2002.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser har stedvis små riss i glasur.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedre forhold.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på deler av gulvet. Vannet vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

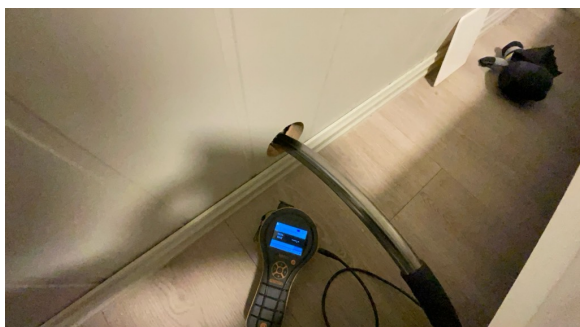
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i innredet rom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vedlikehold ol;

Kjøkkenet har noen bruksmerker, men det registreres alt vesentlig normal brukslitasje med hensyn til alder.

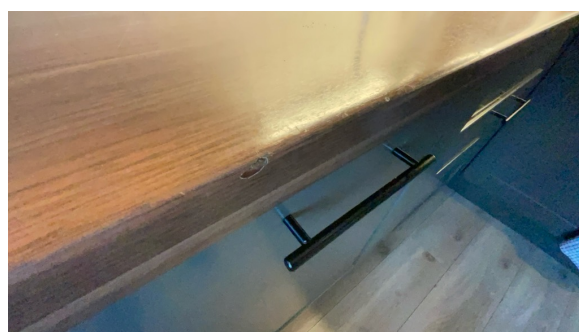
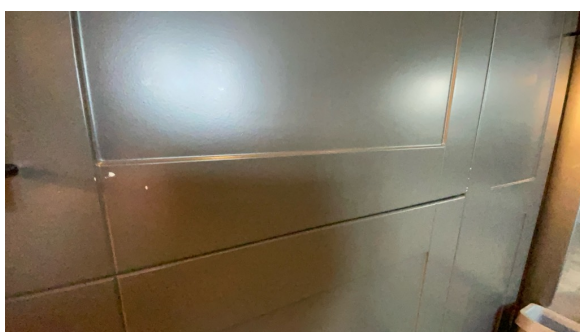
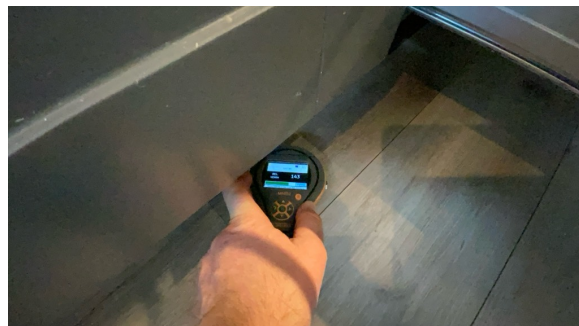
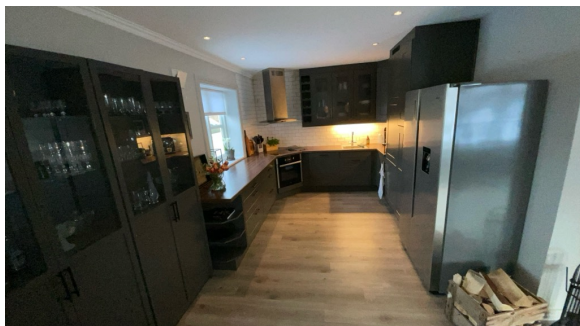
Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det var ikke et krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2009

Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det var ikke et krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem.

Årstell: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har noe brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er plassert i badet i kjelleren.

Deler av innvendig røropplegg ble skiftet i 2001.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

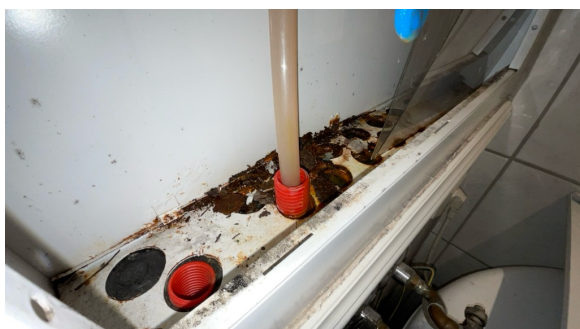
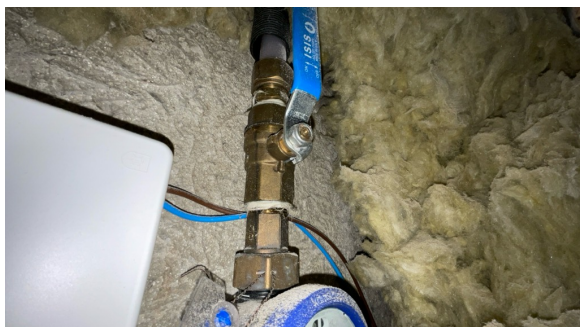
Tilstandsrapport

Det er ikke montert endetetting på varerør.

Ved befaringen ble det observert vann/kondens i vannfordelerskapet, og noe rustdannelse. Eier har i etterkant av befaringsengasjert rørlegger firma for å utbedre årsaken. I følge opplysninger eier fikk av rørlegger skyldtes forholdet kondensering. Rørlegger skiftet hovedkranen og isolerte rørene i skapet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

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.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder for hoveddel og hybel på ca. 200 liter, plassert på badet i hybelen. Eier opplyser at tanken er tilknyttet strømmåler i hoveddelen.

Berederen har blitt skiftet i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i badet og entre, samt hele underetasjen med unntak av stue/soverom i hybel. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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.

Elektrisk anlegg med 56 AHS, og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

I hybelen er det sikringsskap med 32 AHS, og diverse kurser med automatsikringer, og jordfeilbrytere.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

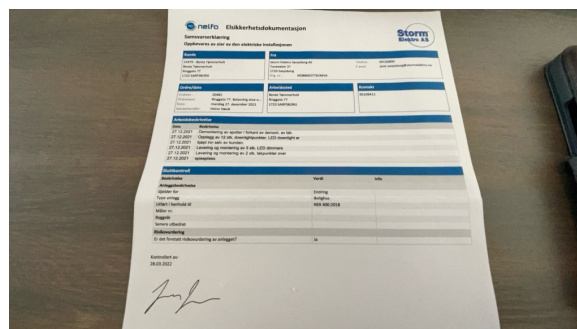
Ja Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap i hybelen



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn 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.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen, da det ikke var vanlig med kapillærbrytende sjikt mot grunnen da dette huset ble oppført.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplst på grunnmursplast som dermed spriker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør montere topplst for å hindre vann mellom drensplate og vegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmur ligger skjult under terreng, skjult bak grunnmursplater eller er innebygd i underetasjen. Observasjonene er derfor begrenset.

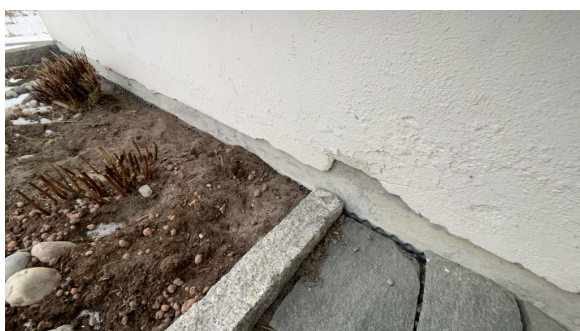
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dels noe pussavskalling utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på stikkledninger for vann og avløp er ukjent. Eier har ikke kjennskap til om det er skiftet stikkledninger i sin eiertid.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 Oljetank

Det finnes en oljetank av glassfiber fra 2004 under terrassen som ikke lenger er i bruk.

Eier opplyser at det fra før var en nedgravd oljetank, og det er ukjent om denne ble sanert når det ble drenert rundt huset i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er i forskriftene fastsatt krav om at nedgravde oljetanker skal ha periodisk kontroll. For oljetanker som midlertidig tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes, rengjøres og graves opp av godkjent firma.

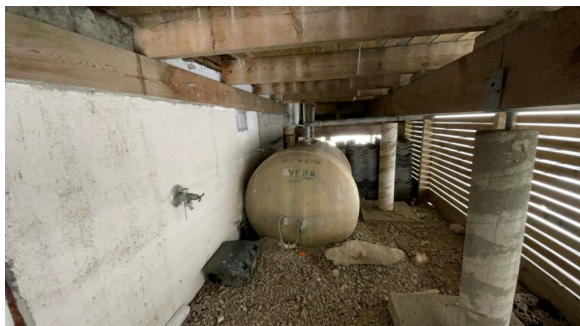
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetanker. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, og eventuelt påregnes sanering av tanker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innredede kjellerrom i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Det er liten daglysflate, og vinduene tilfredsstiller ikke kravene for rømning.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/207 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Trapperom, Entré, Kjøkken, Stue, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom (hybel)

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

5 100 000

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Enebolig med kjeller oppført i 1956, hvorav deler av kjeller er innredet som hybel. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringgata 5 ,1723 SARPSBORG	166 m²	1936	4 sov	08-04-2024	4 750 000	4 700 000	4 700 000	28 313
2	Ringgata 84 ,1723 SARPSBORG	181 m²	1928	3 sov	08-07-2024	4 700 000	4 730 000	4 730 000	23 889
3	Knobels vei 7A ,1711 SARPSBORG	146 m²	1975	4 sov	14-01-2026	4 490 000	4 300 000	4 300 000	22 872
4	Dronningens gate 52 ,1723 SARPSBORG	257 m²	1924	3 sov	19-02-2026	5 750 000	5 500 000	5 500 000	21 401
5	Kruses gate 32 ,1723 SARPSBORG	200 m²	1928	5 sov	04-12-2025	5 000 000	4 900 000	4 900 000	21 212
6	Skolegata 54 ,1724 SARPSBORG	160 m²	1961	3 sov	13-11-2025	4 690 000	4 580 000	4 580 000	19 004
7	Kruses gate 18 ,1723 SARPSBORG	260 m²	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

Antatt forsikring	Kr.	12 500
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	30 063
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 630 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

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

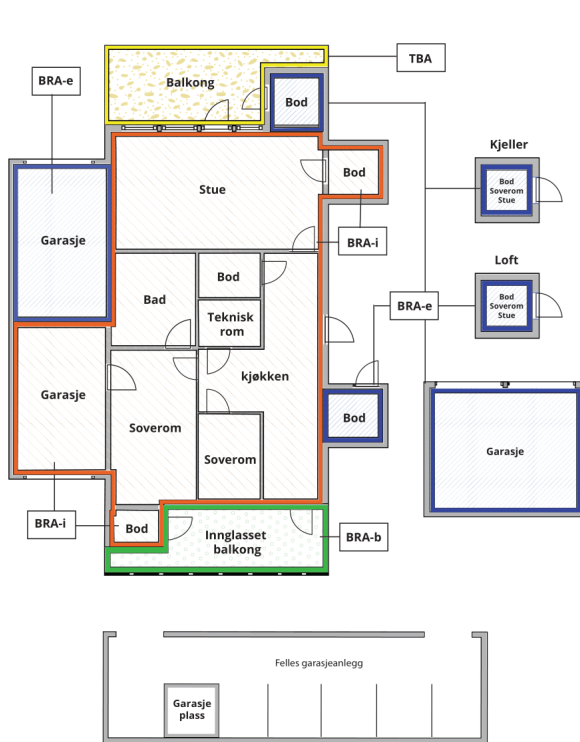
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	113			113	74
Kjeller	94			94	
SUM	207				74
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom, innredet kjellerrom, entré (hybel), kjøkken (hybel), stue/soverom (hybel), bad/vaskerom (hybel), innredet kjellerrom (hybel)		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Arealet i hybelen utgjør ca. 62 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På plantegning av første etasje er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen eksisterer ikke i dag, da det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Det presiseres at innredet kjellerrom i hoveddelen, og innredet kjellerrom i hybelen ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Det er bla. ikke tilfredsstillende daglysflate eller rømningsvinduer.

Terrassen stemmer ikke med dagens utforming/utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Oppussing av stue. Nytt innvendig tak med downlights. Maling av kjøkkeninnredning. Malemester Pål André Eriksen, Sørli bygg og Storm elektro.

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		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i bakkant av garasjen fremkommer ikke på plantegning.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingenør
	Bente Tømmerholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1761		0	676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringgata 77

Hjemmelshaver

Tømmerholt Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet ca. 1 km sydvest for Sarpsborg torg. Dette er et område som består av eldre etablert boligbebyggelse, hovedsakelig som eneboliger, tomannsboliger og rekkehusleiligheter. Herfra er det gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er dels flat og dels skrånende, og er opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning. Gårds plass og gangarealer er belagt med belegningsstein. Det er etablert støttemurer i betong og betongblokker, stedvis arrondert med steinbed. Mot gate er det oppført gjerder av granittblokker.

Tomten var snødekt ved befaringen, og observasjonsforholdene var derfor begrensede.

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/rekvirent 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/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Tilkomst til garasjen er via 2 stk. leddporter med elektriske løftere, samt en sidedør. Innvendig er veggene kledd med plater, og himling med mdf panel. Det er innlagt strøm.

Det er egen separat tilkomst til boden i bakkant.

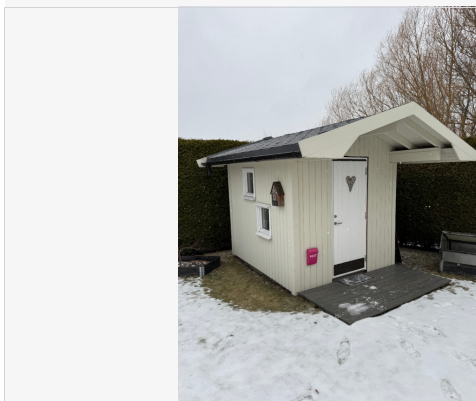
Vedlikehold ol;

Eier opplyser at det kan danne seg noe vannsamling på gulvet fra bilene som må skyfles ut manuelt.

Det observeres at himlingspanelet stedvis buler/deformeres. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidvis høy fuktbelastning i garasjen.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod/uthus oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med singelpapp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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