





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Soltoppen 9, 1719 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2074, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 380 m²



Befaringsdato: 31.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 19389-1180

Referansenummer: BK7339

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig fra 1988, med leilighet (tilleggsdel til hoveddel) i underetasjen. Oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller/underetasje og lavt lagringsloft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater teknet med betongtakstein. Grunnmur i blokker/lettklinker-konstruksjon. Godt vedlikeholdte overflater, utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering. Bad/våtrom er fra byggeår, med kort gjenværende/overskredet levetid, og må oppgraderes for å tilfredsstille dagen krav. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Enkelte bygningsdeler fra byggeår bør påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje generelt.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er isolert 10+5cm iflg info fra eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjeggulv via luke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdører, sidefelt/glassfelt ved hoveddør og malte balkongdører i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør til hybel/leilighet samt enkel ytterdør til bod i underetg.. Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er teknet med asfaltpapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetg. Enkel betongtrapp i terreng ned langs boligen, håndløper på vegg. Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu/gran, fliser og beleg. Veggene har tapet/malt tapet og behandlet trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater samt noe malt tapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i underetg. Høydeavvik er kun målt på etasjeskillere av tre. Det er foretatt radonmåling i år 2000, og nivå ligger under tiltaksgrænse. Boligen ligger i grenseområde med høy radonkonsentrasjon. Boligen har elementpipe. Lukket peisningsstuen og på kjøkkenet. I kjeller er det betonggulv med teppe, flis og noe tregulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne malte lecavegger i boder. Ikke registrert fuktsymptomer på vegger eller under tepper i bod. Boligen har lakkert tett tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad hoved

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og to servanter. Veggspil med lys. Dusjnisej med skyvedører, gulvmontert wc. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom motstående side for dusjnisej. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og en servant, veggspil med lys og el stikk. Gulv wc og badekar. Det er montert asfaltplater mot loftside, fuktmåling er foretatt i stendere med pigger. Ingen forhøyet fukt.

Vaskerom kjeller.

Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger under terreng er sjekket i bodrom, ingen forhøyet fukt oppdaget.

Bad/vaskerom (hybel)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Biinngang/grovkjøkken: Ingen innredning. Det er etablert skyllekar/skyllesone med oppkant armatur og sluk. Ikke etablert eget avtrekk fra rommet. Hoved-kjøkkenet har innredning med profilerte heltre eik fronter. Benkeplaten er av heltre, stedvis med fliser. Nedfelt stålkum samt liten utslagskum. Det er frittstående dobbelt kjøleskap, komfyr og integrert micro. Det er fritthengende/takhengt stål kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter samt mekanisk avtrekksventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etg er utstyrt med gulv wc, liten vegghengt håndvask. Kjølerom på ca 3m2 med trepanel på gulv,vegger og i taket. Ikke avdekket unormale fukt/kondenssymptomer. Aggregat er plassert inn mot vaskerommet. (ikke kontrollert på befaringen)

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk/ventilasjon fra kjøkken og våtrom samt de fleste rom og ventiler i vinduer, enkelte ventiler. Ventilasjonsmodul (Flexit) fra 2000 tallet plassert i garasje. Selvtrekk i kjellerrom. Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet. El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. El kontroll utført av Elvia i 2022, avvik utbedret. Alarm med seriekoblede røkvarslere, pulverapparat.

Oppvarming.

El gulvvarme (varmekabel og folie), el oppvarming generelt samt lukkede peiser i stue og kjøkken.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser. Utvendige vannrør med Elvestadledning og avløpsrør er av plast og er fra 1987/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

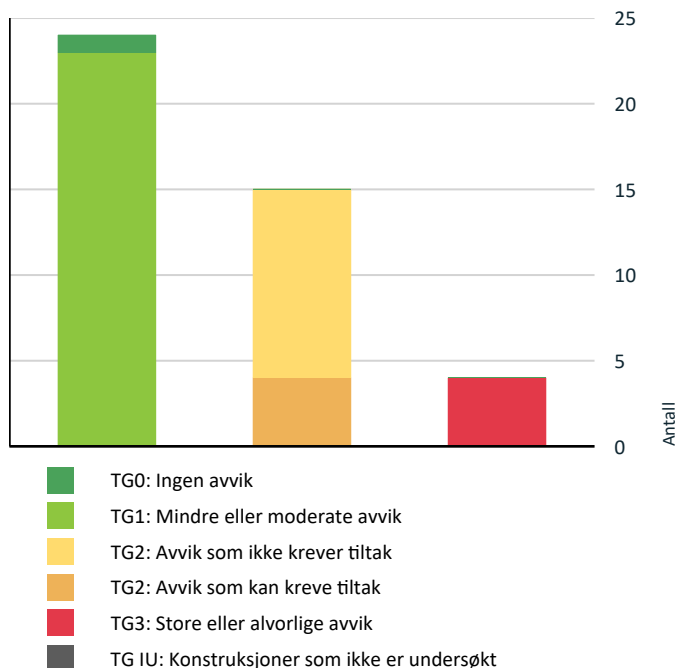
Enebolig

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

Mindre avvik rominndeling/rombruk

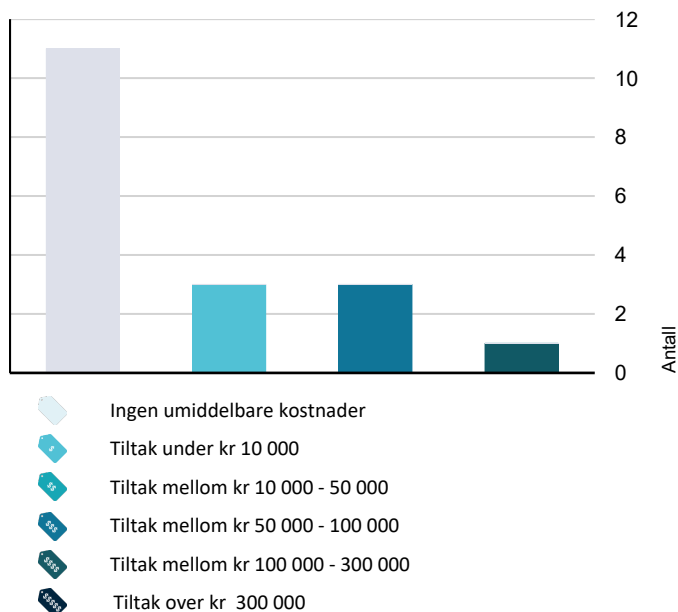
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Soltoppen 9 på Oppstad i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 29.05.24 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling og byggetegninger samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater og noe rupanel. Takteking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. se pkt 6 egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert plattform, for feier, ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Sjekk med feier/feierrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Iflg eier er vegger isolert 10cm, asfaltplate, 5cm isolering, vindsperre og utlektet kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasje via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sutakplate har sluppet feste på en side. (henger ned i loftet) Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjergulv via luke. Ingen avvik oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparasjon, evt bytte plate.
Anbefaler inspeksjon av loft over garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



loft over garasje, ikke besiktiget.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkterte vindusruter kan være vanskelig å se, og kun være synlig i spesielle lys/temperatur- og fuktforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

visuell kontroll over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører, sidefelt/glassfelt ved hoveddør og malte balkongdører i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør til hybel/leilighet samt enkel ytterdør til bod i underetg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er tekket med asfaltpapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda utenfor spisestuen er for lavt, åpninger i rekkverk begge verandaer for store ifht forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utbedringer av rekkverk er brukerstyrt. (klemfare/fallfare for barn)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Enkel betongtrapp i terreng ned langs boligen, håndløper på vegg.



TG 2 Andre utvendige forhold

Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Enkel frittliggende bodbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Visuell kontroll og normal oppfølging av vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu/gran, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og behandlet trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater samt noe malt tapet. Himling mot leilighet er nedsenket og lydisolert iflg. info fra eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i underetg. Høydeavvik er kun målt på etasjeskillere av tre.

TG 1 Radon

Det er foretatt radonmåling i år 2000, og nivå var under tiltaksgrense. Boligen ligger i grenseområde for høye radonverdier (rødt)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Lukket peisinnsats i stuen og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se feierrapport, Tilsyn/feiing utført 03.10.2022. Registrert pålegg/mangler: Nei. Pipe feid Ja 03.10.2022

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sjekk feierrapport. Ingen avvik registrert.

Foran kjøkkenpeis er det kun kant på ca 20cm (krav 30cm)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Rom Under Terreng

Betonggulv med teppe flis og noe tregulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne malte lecavegger i boden. Ikke reg fuksymptomer på vegger eller under tepper i bod.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tett tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk 89 cm høyde. Minimalt avvik fra forskrifter/krav (90cm)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servanttinnredning med hel plate og to servanter. Veggspil med lys. Dusjnische med skyvedører, gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom motstående side for dusjnischen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet er utstyrt med servanttinnredning med hel plate og en servant, veggspil med lys og el stikk. Gulv wc og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er montert asfaltplater mot loftside, fuktmåling er foretatt i stendere med pigger. Ingen forhøyet fukt.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Rommet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger under terreng er sjekket i bodrom, ingen forhøyet fukt opdaget.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.
Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for bad.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

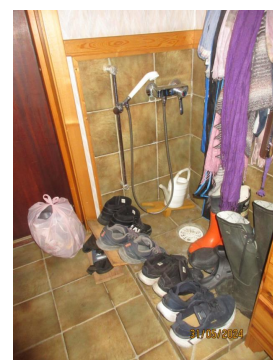


KJØKKEN

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/BIINNGANG

! TG 1 Overflater og innredning

Ingen innredning. Det er etablert skyllekar/skyllesone med oppkant armatur og sluk.



1 ETASJE > GROVKJØKKEN/BIINNGANG

! TG 1 Avtrekk

Ikke etablert eget avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre eik fronter. Benkeplaten er av heltre, stedvis med fliser. Nedfelt stålalum samt liten utslagskum. Det er frittstående dobbelt kjøleskap, komfyr og integrert micro.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålalum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr.



1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er frittstående/takhengt stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er i tillegg etablert mekanisk avtrekksventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerende løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utstyrt med gulv-wc, liten vegghengt håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer med avviket, men manglende tilluft er svikt ihht forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom på ca 3m² med trepanel på gulv, vegger og i taket. Ikke avdekket unormale fukt/kondenssymptomer.

KJELLER > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat plassert i vegg mot vaskerommet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk/ventilasjon fra kjøkken og våtrom samt de fleste rom og ventiler i vinduer, enkelte ventiler. Ventilasjonsmodul (Flexit) fra 2000 tallet plassert i garasje. Selvtrekk i kjellerrom.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet. se pkt 11 egenerklæring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider skal være fast tilkoblet iht dagens forskrifter, ikke via stikk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. Kontrollert av Elvia 31.01.2022, avvik rettet OK.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Det foreligger dokumentasjon på utførte rettelser fra 24 Center AS

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring for utførte arbeider bør fremskaffes. Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. TG er automatisk generert i programmet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røkvarslere seriekoblet og tilsluttet alarmsentral, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere seriekoblet og tilsluttet alarmsentral

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig drengplast/fuktsikring utvendig over terreng på undermuren. Eier opplyser at det er lagt drengplast over terreng på syd og østsiden og overfylt med rundkamp. Tomten er oppfylt med sprengstein/godt drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling i kjeller/rom under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mulig marin leire/kvikkleire- oppmerksomhets-område. Boligen står på fjell/sprengsteinsfylling iflg eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning med Elvestadrør og avløpsrør er av plast, og ledninger er fra 1987/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

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

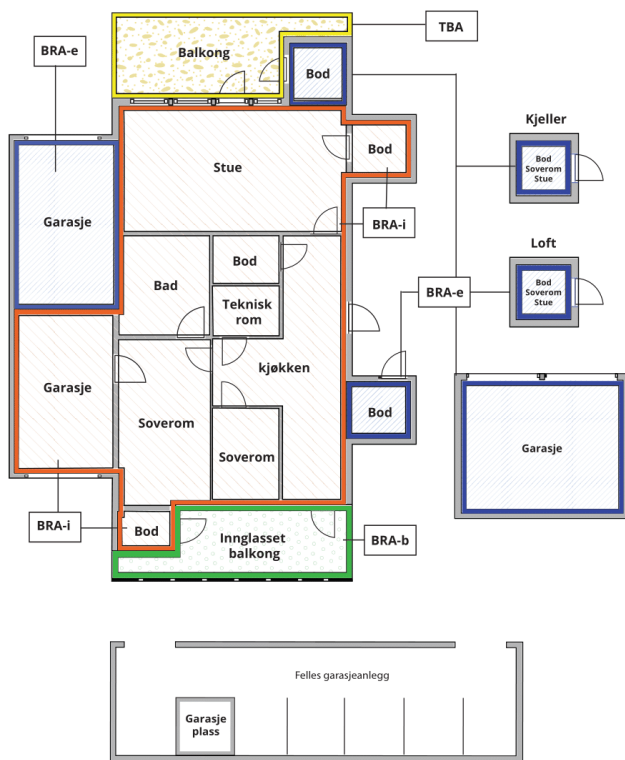
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	175	33		208	66		208
Loftsetasje	49			49			49
Kjeller	156			156			156
SUM	380	33			66		413
SUM BRA	413						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Grovkjøkken/biinngang , Kjøkken/spisestue, Stue , Arbeidsrom , Soverom/kontor , Soverom 2, Bad	Garasje	
Loftsetasje	Loftstue , Soverom , Bad		
Kjeller	Gang , Bod , Kjølerom , Vaskerom , Bod 2, Bod 3, Gang 2, Bod 4, Bod 5, Gang 3 (hybel), Bad/vaskerom (hybel), Kjøkken (hybel), Stue (hybel), Soverom (hybel)		

Kommentar

Vestvendt veranda på 30+16m²-totalt 46m², samt sydvendt uteplass (delvis overbygget) med adkomst fra kjøkken/spisestue på ca 20m².
Areal er angitt som Åpent areal(TBA)
Garasje er målt innvendig til 33m², registrert som eksternt bruksareal (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik rominndeling/rombruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	313	100

Kommentar

Enebolig

Hybel/leilighet i underetasjen utgjør 61m2- alt P-rom.

Arealer i underetg/kjeller er målt rom for rom, avvik grunnet veggareal kan forekomme.

Areal i hovedetg er stikkmåltatt på befaringen samt fra tegninger, mindre avvik kan forekomme.

Skråtak i loftsetasje, noe usikre mål og mindre avvik kan forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Terje Frost	Takstingeniør
	Frode Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2074	216		0	710.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Soltoppen 9

Hjemmelshaver

Danielsen Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde på Oppstad/Søndre Oppstad i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av frittliggende lav spredt boligbebyggelse i trekonstruksjon. Landlig og barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn mot Sarpsborg sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærheten.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei, antar privat adkomst siste stykket inn til boligene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan, Plan ID 201201. Det er regulert nye tomter nedenfor (øst) boligen.

Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med plenareal og beplantning samt gårds plass med betong beleggnings-stein. Delvis overbygget uteplass mot syd og stor vestvendt veranda med flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 680 900	2024	Opplysninger fra Sarpsborg kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
135 000	1986

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 11 000
Kommentar Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	5	Ja
Tegninger	24.02.1987	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	31.05.2024	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Megler	05.06.2024	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK7339>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon