

# Tilstandsrapport



Enebolig



Ingedalveien 110, 1746 SKJEBERG



SARPSBORG kommune



gnr. 1107, bnr. 133

## Markedsverdi

### 3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 15688-25150

Referansenummer: VF4903

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes



Stm. Torps vei 1A  
1738 Borgenhaugen  
Mob.: 917 34460

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing. Pål-H Degnes AS

### Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes  
Uavhengig Takstingeniør  
takstmann@paldegnes.no  
917 34 460



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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

Dette er en tradisjonell halvannen etasje enebolig, som opprinnelig ble oppført i 1954 på ett plan pluss kjeller. I 1958 ble det påbygget en halv etasje, og i 1978 ble det tilbygget større arealer i stua. På begynnelsen av 1990-tallet ble det tilbygget større arealer ved inngangspartiet. Siden overtagelsen i 2003 har huset blitt påkostet og modernisert over tid, både utvendig og innvendig. Blant annet ble yttertaket lagt om i 2018, og det har blitt skiftet flere vinduer i senere år. Ellers har vinduene i hovedsak en standard fra slutten av 1970-tallet, og det antas at også utvendig kledning i hovedsak har en standard fra den tiden. Det ble satt inn ny kjøkkeninnredning i februar 2025, og baderommet i første etasje ble pusset opp i 2009. Innvendige overflater ellers, har blitt pusset opp over en lengre tidsperiode. Deler av innvendige overflater har en noe eldre standard, og har bruksslitasje, og det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, på både kortere og lengre sikt. Omfanget må vurderes av den enkelte. På bakgrunn av bygningens alder må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Det er to garasjer på eiendommen. Den eldste garasjen er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Grunnmuren er dels av støpt betong og dels av Leocablokker. Det er støpt gulv, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med nyere betongtakstein. Det er montert leddport, og det er innlagt strøm.

Deler av det støpte gulvet er sprukket opp, og ellers har bygningen dels en eldre standard med bruksslitasje. Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Omfanget må vurderes av den enkelte.

I 2025 ble det oppført en dobbelgarasje i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det er støpt gulv, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med betongtakstein. Veggene er isolert, og innvendig er veggene platekledd. Taket er en sperrekonstruksjon med langsgående drager i mønet, og som undertak er det sutakplater. Det er monter en sto leddport i aluminium, med elektrisk portåpner, og det er installert lader for elbil.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekket med tilhørende undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2018.

Taktekket var dekket med snø på befaringsdagen. Det legges til grunn at taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og forventet normal levetid.

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og ble skiftet i 2018, i forbindelse med omleggingen av taktekket.

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, antatt isolert med den mengde mineralull som var vanlig for de enkelte byggetrinnene. Deler av veggen på baksiden av huset er oppført av murverk, antatt Lecablokker som er pusset utvendig.

Øvrige deler av utvendige fasader er kledd med trepanel som er malt. Det antas at kledningen i hovedsak har en standard fra 1978,

da tilbygget i første etasje ble oppført.

Yttertaket på den eldste delen er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Det er rupanel som undertak. På tilbygget i stua i første etasje er takkonstruksjonen oppført av prefabrikkerte W-takstoler, tekket med rupanel som undertak. Undertaket på denne delen ble lagt nytt i 2018, i forbindelse med omleggingen av taksteinen.

Takkonstruksjonen over hanebjelken på den eldste delen er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter. Vinduene er med karm og ramme i tre, dels med to-lags og dels med tre-lags energiglass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 1978, og frem til 2018. I kjelleren er det vinduer fra byggetiden, med enkle glass, og på kjøkkenet har det nylig blitt skiftet vindu. I stua er det to verandadører, en fra 2006, og en fra 2010.

Ytterdøren ved hovedinngangen er i teak, som er malt, og i kjelleren er det en ytterdør i malt utførelse. Det antas at ytterdøren ved hovedinngangen har en standard fra begynnelsen av 1990-tallet, da entréen i første etasje ble utvidet. Ytterdøren i kjelleren er av nyere dato.

Fra stua er det utgang til en terrasse beliggende mot syd, oppført på støpte fundamenter. Gulvet er av impregnerte materialer, og rekkverket er i malte trekonstruksjoner. Terrassen ble oppført ca. 2005. På nordsiden av huset er det en nyere uteplass med gulv av impregnerte materialer.

Ved hovedinngangen er det støpte trapper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det i hovedsak laminat og noe tregulv og fliser. På veggene er det i stor grad tapet og malte panelplater, og i himlingene er det malte slette overflater, trepanel, strukket strie og folierte plater.

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode av både nåværende og tidligere eiere.

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag, isolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Det er benyttet eternittplater som stubbloft i tilbygget i stua.

Det finnes en stk pipe oppført i teglstein, som dels er forblendet og dels er pusset og malt i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluka er plassert i kjelleren. I stua ble det i 2025 installert ny peisovn, og samtidig ble pipeløpet rehabilitert med ny stålforing.

I hobbyrommet i kjelleren er det laminat på deler av gulvet, og ellers er det fliser. Deler av veggene er kledd med panel og plater.

Det finnes en krypkjeller under baderommet i første etasje.

Krypkjelleren er besiktiget fra luke i kjelleren.

Innvendig i huset er det trapp i malte trekonstruksjoner mellom etasjene. Det er lagt laminat i trinnene i trappen til andre etasje.

Innvendig i huset er det fyllingsdører.

Det er garderobeskap og kott på flere av rommene i andre etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerommet har en noe enkel standard, og arbeidene er i stor grad utført som egeninnsats. Arbeidene med de ulike overflatene har blitt utført over tid. Utførelsen kan ikke dokumenteres.

Det er våtromsplater på veggene i dusjen, og ellers er det malte plater på veggene. I himlingen er det malte overflater.

Det er fliser på gulvet. Det er to sluk i gulvet. Det er lokalt fall til sluk i dusjen, og det er i hovedsak fall til sluk på utsiden av dusjen på øvrige deler av gulvet. Det er tegn til motfall mot sluk inn mot



# Beskrivelse av eiendommen

terskel til dør.

I gulvet er det to sluk. Det er ett sluk ute på gulvet, og et enkelt hjelpesluk i dusjhjørnet. Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke dokumentert.

Vaskerommet er utstyrt med vaskeikum, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret har blitt fornyet i senere tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsonene på vaskerommet ligger dels på yttervegg, dels på vegger av murverk.

Bad med WC, servant og dusjkabinett.

Baderommet ble pusset opp i 2009. Arbeidene ble dels utført som egeninnsats, og dels ved hjelp av innleide fagarbeidere.

På veggene er det malte panelplater, og i himlingen er det malt trepanel.

På gulvene er det påstøp med fliser, og det er svakt fall i gulvet til sluket, som er plassert under dusjkabinettet.

Det opplyses at det har blitt benyttet Litexplater på både gulv og vegg som underliggende tettesjikt/membran.

Baderommet er utstyrt med WC, servant og dusjkabinett, og en skapinnredning med slette fronter på underskap og speil på frontene på overskap.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsonene på baderommet ligger på yttervegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en ny innredning fra Ikea med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp med avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i februar 2025.

I koketoppen er det integrert ventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i kjelleren er utstyrt med WC og servant, og ble pusset opp i 2020. Det er fliser på gulvet, og det er malte panelplater på veggene. I himlingen er det malte overflater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger. Deler av vannledningene har blitt skiftet ut og fornyet over tid.

Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Det opplyses at store deler av avløpsrørene innvendig i huset har blitt skiftet ut og lagt nye i senere år.

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

I stua ble det installert ny varmepumpe av typen luft til luft i 2022.

En nyere varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerommet. Det har blitt montert trykkutjevningstank i forbindelse med berederen, på grunn av tidvis høyt trykk på vannledningen i området.

Det har blitt foretatt arbeider på det elektriske anlegget i senere år.

Det er 3 x 50 A hovedsikringer, overspenningsvern og 10 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er lagt opp egen kurs til garasje hvor det også er montert lader for el. bil.

Det ble foretatt tilsyn på det elektriske anlegget 15/7-2022.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen antas å bestå av oppfylte faste masser.

Alder på drenering er ikke kjent. Det kan være at deler av dreneringen har en standard fra byggetiden, og at det ble foretatt arbeider på deler av dreneringen i forbindelse med oppføring av tilbygg på 1990-tallet.

Den eldste delen har grunnmur av støpt betong, og deler av tilbygg har grunnmur av Lecablokker som er pusset. Tilbygget i stua er fundamentert på pilarer.

Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende. På nordsiden av huset er terrenget flatt arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble lagt inn nye i 2009. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk på uteplass som ligger på nordsiden av huset. Det er heller ikke montert håndlist på vegg i innvendig trappeløp. Det fremkommer at det har blitt foretatt målinger av radon i huset tidligere, men verdiene kan ikke dokumenteres.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 220 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 159 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 950 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

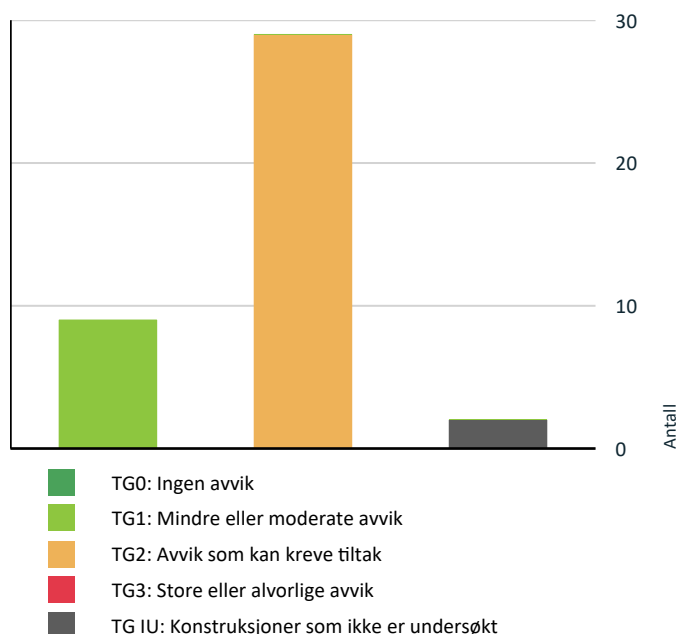
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger hentet fra Sarpsborg kommunes digitale arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med verdurverdering på eiendommen Ingedalveien 110 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 17/12-25. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av eiendommen. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå. Boligen ble tatt i bruk i 1954, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom ikke annet er beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjkabinett. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[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 > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Kjeller > toalettrom med WC og servant. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjkabinett. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjkabinett. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjkabinett. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjkabinett. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Oppgitt ved befaringen.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                |
|------|---------|----------------------------------------------------------------|
| 1958 | Tilbygg | Påbygg av arealene i andre etasje.                             |
| 1978 | Tilbygg | Tilbygg av større arealer i stua i første etasje.              |
| 1992 | Tilbygg | Tilbygg av større arealer ved inngangspartiet i første etasje. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekket med tilhørende undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2018.

Taktekket var dekket med snø på befaringdagen. Det legges til grunn at taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og forventet normal levetid.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og ble skiftet i 2018, i forbindelse med omleggingen av taktekket.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, antatt isolert med den mengde mineralull som var vanlig for de enkelte byggetrinnene. Deler av veggene på baksiden av huset er oppført av murverk, antatt Lecablokker som er pusset utvendig.

Øvrige deler av utvendige fasader er kledd med trepanel som er malt. Det antas at kleddingen i hovedsak har en standard fra 1978, da tilbygget i første etasje ble oppført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kledningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Ved eventuelle arbeider med veggkonstruksjonene må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, med hensyn til lufting bak kledning, isolering, tetthet etc.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid. Omfang og tidspunkt må vurderes av den enkelte.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Yttertaket på den eldste delen er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Det er rupanel som undertak. På tilbygget i stua i første etasje er takkonstruksjonen oppført av prefabrikkerte W-takstoler, tekket med rupanel som undertak. Undertaket på denne delen ble lagt nytt i 2018, i forbindelse med omleggingen av taksteinen.

Takkonstruksjonen over hanebjelken på den eldste delen er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes misfarging etter fukt og kondens i deler av undertak på de delene av loftet der undertaket er synlig.

Deler av takkonstruksjonene er bygget som tette konstruksjoner, og er av den grunn ikke nærmere besiktiget. Ved eventuelle arbeider med takkonstruksjonene, må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlige inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt, og utvikling av misfarging etter kondens. Det bør vurderes å etablere luke for adkomst og besiktigelse av loft og takkonstruksjon over hanebjelken.



Del av takkonstruksjon og loft over tilbygg i stua.



Del av takkonstruksjon og loft over tilbygg i stua.

## TG 2 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, dels med to-lags og dels med tre-lags energiglass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 1978, og frem til 2018. I kjelleren er det vinduer fra byggetiden, med enkle glass, og på kjøkkenet har det nylig blitt skiftet vindu. I stua er det verandadører, en fra 2006, og en fra 2010.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene og verandadørene har blitt skiftet ut over en lengre tidsperiode, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. I stua i tilbygget finnes det et vindu med blyglass, og det ser ut for av isolerglasset i vinduet er punktert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av vinduenes alder, og normal forventet levetid og brukstid, må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold på både kortere og lengre sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Ytterdøren ved hovedinngangen er i teak, som er malt, og i kjelleren er det en ytterdør i malt utførelse. Det antas at ytterdøren ved hovedinngangen har en standard fra begynnelsen av 1990-tallet, da entréen i første etasje ble utvidet. Ytterdøren i kjelleren er av nyere dato.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av dørene må vurderes av den enkelte.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til en terrasse beliggende mot syd, oppført på støpte fundamenter. Gulvet er av impregnerte materialer, og rekkverket er i malte trekonstruksjoner. Terrassen ble oppført ca. 2005. På nordsiden av huset er det en nyere uteplass med gulv av impregnerte materialer.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Rekkverket må verandaen er under høyden i dagens forskrift ved nybygg, som er 100 cm. Det er ikke montert rekkverk på uteplassen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på uteplassen. Behovet for eventuelle ytterligere umiddelbare oppgraderinger, må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold.

## TG 2 Utvendige trapper

Ved hovedinngangen er det støpte trapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De utvendige trappene har en standard tilbake til byggetiden, og har bruksslitasje. Det finnes tegn til forvitring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle umiddelbare utbedringer og oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak laminat og noe tregulv og fliser. På veggene er det i stor grad tapet og malte panelplater, og i himlingene er det malte slette overflater, trepanel, strukket strie og folierte plater.

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode av både nåværende og tidligere eiere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflatene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering av innvendige overflater må vurderes av den enkelte.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag, isolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Det er benyttet eternittplater som stubbloft i tilbygget i stua.

### 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.

Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene. Det er langt fritt overheng på deler av bjelkelag på stua i tilbygget. Dette kan være årsaken til noe av skjevhetene i deler av gulvene.

### Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle arbeider med eternittplater/asbestholdige materialer, krever spesielle tiltak ved utførelse og deponering.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det finnes en stk pipe oppført i teglstein, som dels er forblendet og dels er pusset og malt i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluka er plassert i kjelleren. I stua ble det i 2025 installert ny peisovn, og samtidig ble pipeløpet rehabilitert med ny stålforing.



Sotluka er plassert i kjelleren.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I hobbyrommet i kjelleren er det laminat på deler av gulvet, og ellers er det fliser. Deler av veggene er kledd med panel og plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger i rom under terrengnivå kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier i de utforede veggene på befaringsdagen.

Det er saltutslag på en begrenset del av vegg, som ligger under terrengnivå og under utekranen. Det opplyses at saltutslaget oppsto etter en tidligere utvendig lekkasje i forbindelse med utekranen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonene bør holdes under oppsikt med hensyn til eventuell utvikling av fukt i konstruksjonene. Med hensyn til bygningens alder, må man på sikt forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler i forbindelse med eventuelle arbeider med de utforede konstruksjonene, og gulvoverflaten som er av laminat.

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg i rom under terreng.

## TG 2 Kryp kjeller

Det finnes en krypkjeller under baderommet i første etasje. Kryp kjelleren er besiktiget fra luke i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellere kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjelleren bør holdes under jevnlig oppsikt med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i konstruksjonene.



Krypkjeller under baderommet.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig i huset er det trapp i malte trekonstruksjoner mellom etasjene. Det er lagt laminat i trinnene i trappen til andre etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har blitt overflatebehandlet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndløper på veggene i trappeløpene.

### Konsekvens/tiltak

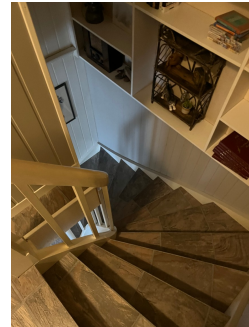
- Tiltak:

Behovet for eventuell oppgradering av trappene må vurderes av den enkelte.

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp til kjeller.



Innvendig trapp til andre etasje.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig i huset er det fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige dørene har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av de innvendige dørene må vurderes av den enkelte.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er garderobeskap og kott på flere av rommene i andre etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapene og kottene har dels en eldre standard og har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har en noe enkel standard, og arbeidene er i stor grad utført som egeninnsats. Arbeidene med de ulike overflatene har blitt utført over tid. Utførelsen kan ikke dokumenteres.



# Tilstandsrapport



Dusjhjørne på vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### **Overflater vegger og himling**

Det er våtromsplater på veggene i dusjen, og ellers er det malte plater på veggene. I himlingen er det malte overflater.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Veggoverflatene har blitt pusset opp over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. Himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

## KJELLER > VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Det er fliser på gulvet. Det er to sluk i gulvet. Det er lokalt fall til sluk i dusjen, og det er i hovedsak fall til sluk på utsiden av dusjen på øvrige deler av gulvet. Det er tegn til motfall mot sluk inn mot terskel til dør.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Gulvoverflatene har blitt fornyet over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er tegn til motfall mot sluk inn mot terskel til dør.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

## KJELLER > VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

I gulvet er det to sluk. Det er ett sluk ute på gulvet, og et enkelt hjelpesluk i dusjhjørnet. Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke dokumentert.

#### **Vurdering av avvik:**

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran kan ikke dokumenteres.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Sluket bør holdes under oppsikt og rengjøres regelmessig. Den enkelte må selv vurdere behovet for ytterligere tiltak. Bruken av rommet kan være avgjørende i forhold til dette.

# Tilstandsrapport



Hovedsluk i gulv på vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret har blitt fornyet i sener tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

## KJELLER > VASKEROM

### **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk.

## KJELLER > VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på vaskerommet ligger dels på yttervegg, dels på vegger av murverk.

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### **Generell**

Baderommet ble pusset opp i 2009. Arbeidene ble dels utført som egeninnsats, og dels ved hjelp av innleide fagarbeidere.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier



Del av baderommet.



Del av baderommet.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte panelplater, og i himlingen er det malt trepanel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### TG 2 Overflater Gulv

På gulvene er det påstøp med fliser, og det er svakt fall i gulvet til sluket, som er plassert under dusjkabinettet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflatene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er påvist sprekk i to fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det opplyses at det har blitt benyttet Litexplater på både gulv og vegg som underliggende tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Utførelsen på underliggende tettesjikt kan ikke dokumenteres, og det må forventes at membranløsningen har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

#### 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.

Sluket bør holdes under oppsikt og rengjøres regelmessig.

# Tilstandsrapport



Avslutning mot dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med WC, servant og dusjkabinett, og en skapinnredning med slette fronter på underskap og speil på frontene på overskap.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyret og skapinnredningen har i hovedsak en standard fra 2009, da baderommet ble pusset opp, og har normal slitasje med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJKABINETT.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på baderommet ligger på yttervegger. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en ny innredning fra Ikea med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp med avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkeninnredningen ble skiftet i februar 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Ny kjøkkeninnredning februar 2025.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

I koketoppen er det integrert ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM MED WC OG SERVANT.

### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet i kjelleren er utstyrt med WC og servant, og ble pusset opp i 2020. Det er fliser på gulvet, og det er malte panelplater på veggene. I himlingen er det malte overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene og utstyret på toalettrommet har normal slitasje med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.



Toalettrommet er utstyrt med WC og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger. Deler av vannledningene har blitt skiftet ut og fornyet over tid.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at de eldste delene av vannledningene har overskredet halvparten av forventet levetid. Deler av opplegget med vannledningene fremstår med en noe enkel utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannmåler og stoppekran. Deler av røropplegget fremstår med en enkel utførelse.



Røropplegget i kjøkkenbenken.

## TG 2 Avløpsrør

Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Det opplyses at store deler av avløpsrørene innvendig i huset har blitt skiftet ut og lagt nye i senere år.

## Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at de eldste delene av avløpsrørene har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ventilasjonsløsningen av huset må vurderes av den enkelte.

## TG 1 Varmesentral

I stua ble det installert ny varmepumpe av typen luft til luft i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

En nyere varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet. Det har blitt montert trykkutjevningstank i forbindelse med berederen, på grunn av tidvis høyt trykk på vannledningen i området.

## Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet med stikkontakt, og ikke som en fast installasjon med bryter.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere en fast installasjon med bryter, i samsvar med dagens regelverk.



Bereder er tilkoblet med stikkontakt.

## Elektrisk anlegg

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

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

Det har blitt foretatt arbeider på det elektriske anlegget i senere år. Det er 3 x 50 A hovedsikringer, overspenningsvern og 10 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er lagt opp egen kurs til garasje hvor det også er montert lader for el. bil.

Det ble foretatt tilsyn på det elektriske anlegget 15/7-2022.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999.

## Generell kommentar

Det ble foretatt tilsyn på det elektriske anlegget 15/7-2022.



# Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.



Sikringsskapet i dobbelgarasjen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av oppfylte faste masser.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder på drenering er ikke kjent. Det kan være at deler av dreneringen har en standard fra byggetiden, og at det ble foretatt arbeider på deler av dreneringen i forbindelse med oppføring av tilbygg på 1990-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det må kunne forventes at dreneringen har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

Den eldste delen har grunnmur av støpt betong, og deler av tilbygg har grunnmur av Lecablokker som er pusset. Tilbygget i stua er fundamentert på pilarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og mindre sprekker i grunnmurene, og det tegn til at det er noe setninger i fundamentene til tilbygget i stua, ved at det er skjevheter i gulvet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren. Behovet for eventuelle utbedringer må vurderes av den enkelte.

## TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende. På nordsiden av huset er terrenget flatt arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrenget rundt huset er flatt arrondert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å arrondere terrenget, slik at det blir markert fall i terrenget, ut fra grunnmuren.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ble lagt inn nye i 2009. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

Det er ikke montert rekkverk på uteplass som ligger på nordsiden av huset. Det er heller ikke montert håndlist på vegg i innvendig trappeløp. Det fremkommer at det har blitt foretatt målinger av radon i huset tidligere, men verdiene kan ikke dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på uteplass som ligger på nordsiden av huset. Det er heller ikke montert håndlist på vegg i innvendig trappeløp.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

På grunn av sikkerhet bør det monteres rekkverk på uteplassen.



Det er ikke montert håndlister i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1960

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Omtrentlig byggeår, tatt ut fra tegning.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Grunnmuren er dels av støpt betong og dels av Leacablokker. Det er støpt gulv, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med nyere betongtakstein. Det er montert leddport, og det er innlagt strøm.

Deler av det støpte gulvet er sprukket opp, og ellers har bygningen dels en eldre standard med bruksslitasje. Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Omfanget må vurderes av den enkelte.

Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2025

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Oppgitt ved befaringen.

### Beskrivelse

Denne garasjen ble oppført i 2025, og er i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det er støpt gulv, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med betongtakstein. Veggene er isolert, og innvendig er veggene platekledd. Taket er en sperrekonstruksjon med langsgående drager i mønet, og som undertak er det sutakplater. Det er monter en sto leddport i aluminium, med elektrisk portåpner, og det er installert lader for elbil.

Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

159 m<sup>2</sup>/159 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Trapperom, Vaskerom, Hobbyrom,  
Toalettrom, Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken,  
Bad, Soverom, Bod

*Andre bygg:* Garasje, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 61 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

3 950 000

## Konklusjon markedsverdi

3 950 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, hvor omsetningstiden på eiendommer vanligvis er kort. Ved verdiansettelsen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, eventuelt vedlikeholdsbehov etc. Det er også foretatt en sammenligning i forhold til omsetninger av andre boligeiendommer i området i senere tid.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                             |            |               |
|---------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter, inklusive eiendomsskatt | Kr.        | 28 446        |
| Avsetninger til fremtidig vedlikehold       | Kr.        | 25 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>      | <b>Kr.</b> | <b>53 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 850 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 350 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 120 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 70 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 150 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 150 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 050 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

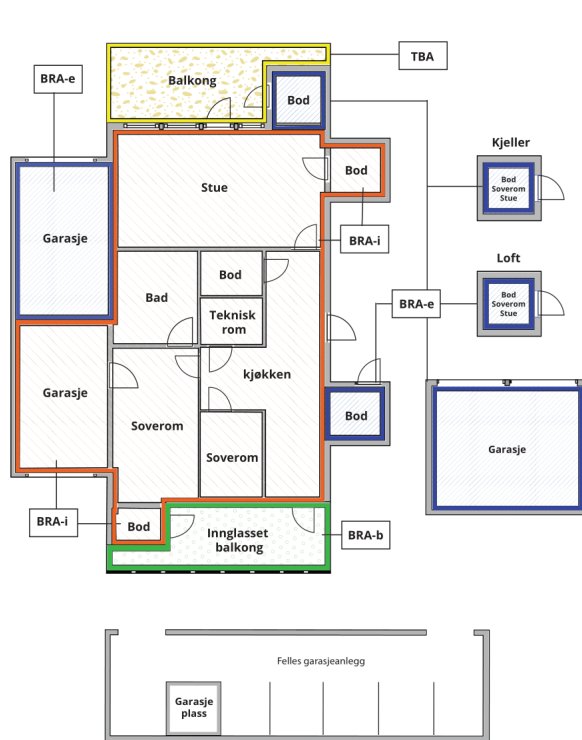
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 38                            |                             |                            | 38  |                                 |
| 1. etasje      | 76                            |                             |                            | 76  | 25                              |
| 2. etasje      | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>159</b>                    |                             |                            |     | <b>25</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>159</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Trapperom, vaskerom, hobbyrom, toalettrom med wc og servant.                |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad med wc, servant og dusjkabinett. |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, tre soverom, diverse boder.                                      |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør uteplassene på to sider av huset.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger hentet fra Sarpsborg kommunes digitale arkiver.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er foretatt mindre arbeider, blant annet med det elektriske anlegget.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyden i kjelleren er ca. 2,00 meter og takhøyden i første etasje er ca. 2,15 til 2,30 meter. Takhøyden i andre etasje er ca. 2,25 meter.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                 | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje med plass for én bil og lagerplass. |                            |

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>44</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                          | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje med plass for inntil to biler og lagerplass. |                            |

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Tidligere var det plassert to eldre brakker der garasjen har blitt oppført. Det foreligger en godkjenning for oppføring av garasje fra 1970. Det er ikke søkt om, eller gitt tillatelse til fjerning av de brakkene som sto der tidligere, og erstatte disse med garasjen som er oppført. Det gis nå anledning til å kunne oppføre mindre garasjer, inn til 50 kvm, uten søknad. Men det skal sendes inn melding om oppføringen til kommunen.

## 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 | 155        | 4          |
| Garasje  | 0          | 17         |
| Garasje  | 0          | 0          |

## Kommentar

Enebolig Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje Arealene er oppmålt på stedet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 05.1.2026 | Pål-Henning Degnes        | Takstingeniør |
|           | Ann Christin Nilsen Skaar | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|--------------------------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1107 | 133  |      | 0    | 1000.9 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi. | Eiet       |

### Adresse

Ingedalveien 110

### Hjemmelshaver

Ann Christin Nilsen Skaar og Ole Kristian Skaar har hjemmel til eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Dette er en eiendom som ligger landlig til i et mindre boligområde, mellom Stasjonsbyen og Ingedal, i tidligere Skjeberg kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og skog- og landbruksarealer. Avstanden til Stasjonsbyen, hvor det er skoler, barnehager og butikk, er ca. 2,5 km.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Tomten er ikke regulert.

### Om tomten

Tomten er i hovedsak skrånende, og er opparbeidet med enkle grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er anlagt trapper i terrenget fra nedre del av tomten, og opp til hovedinngangen. Innkjørsel og gårdsplass på baksiden av huset er gruset. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 900 000  | 2003 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 17.12.2025 |                              | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.     | 06.10.2025 | Rehabilitering av skorstein. | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Tegninger                   | 14.06.1958 | med flere.                   | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Matrikkelrapport            | 17.12.2025 |                              | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 13.11.2024 | Avholdt av undertegnede.     | Gjennomgått | 33    | Nei     |
| Situasjonskart              | 17.12.2025 |                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasje:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/VF4903>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon