

Tilstandsrapport



Enebolig



Stasjonsveien 109, 1746 SKJEBERG



SARPSBORG kommune



gnr. 1100, bnr. 25

Markedsverdi

8 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 407 m² BRA-i: 343 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 12472-2000

Eiendomsverdi ref nr: KH7370

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Heine Kristoffer
Aas



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig over 2 etasjer pluss kjeller og loft oppført i 1920. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 106 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

For verneverdige bygninger kan vernehensyn medføre at enkelte eksisterende løsninger ikke kan eller bør oppgraderes fullt ut til dagens krav, og eventuelle tiltak må derfor vurderes i samråd med kommunen. Eier opplyser at på grunnlag av at huset er vernet, vil det kunne gis økonomisk stønad fra Fylkeskommunen og Norsk Kulturarv til enkelte tiltak.

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

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et mansardtak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre og har koblet glass og 2-lags glass.
Det er 7 stk. malte vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.
Malt dobbelfløyet hovedytterdør.
Til den overbygde terrassen er det malte doble dørblader, og til balkongen i andre etasje en varedør med 2 enkle glass.
Fra spisestuen er det utgang til en overbygd terrasse i trekonstruksjoner.
Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.
Utvendig i forkant av inngangspartiet er det en støpt trapp belagt med skifer.
Fra terrassen til terrenget er det trapp i trekonstruksjon, og rekkverk av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av furu, fliser, teppe og belegg.
Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater.
Mellom etasjene er etasjeskillere utført som trebjelkelag.
2 stk. murte piper av teglstein. Den ene pipa er anboret med en nyere elementpeis med innsats i hallen, og en åpen grue i kjelleren.
Den andre pipa er anboret med en eldre vedovn i stuen.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malte tretrapper belagt med tepper mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD ANDRE ETASJE

Flis på vegg og malt innvendig tak med glassfiberbev.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran. Sluket er av plast.
Søyleservant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

VASKEROM ANDRE ETASJE

Flis på vegg og malt innvendig tak med glassfiberbev.
Flislagt gulv og panelovn.
Vannrettet sjikt er ukjent. Sluket er av plast.
Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i steinkompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er fliser på vegger og gulv. Malt innvendig himling.
Toalett og innredning med nedfelt servant.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduene. Mekanisk avtrekk fra begge våtrom og kjøkkenventilator.
Luft-til-vann varmepumpe.
Sentralfyringsanlegg.
3 stk. viftekonvektorer og to varmtvannsberedere.
Radiatorer med vannbåren varme til de fleste rom i første etasje og kjeller.
Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.
Brannslukningsapparater og røykvarslere tilknyttet vaktelskap.
Elektriske panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Grunnmuren er i natursteinsmur/granitt med spekkede fuger.
Støpte gulv i kjelleren.
Tomten er både skrånende og flat arrondert.
Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type, men det kommer inn plast (PEL) i kjelleren. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det finnes en nedgravd oljetank i terrenget av ukjent alder, størrelse og tilstand.
Utvendig svømmebasseng på ca. 8x4 meter.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	407 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	343 m ²
Totalpris	8 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Drivhus

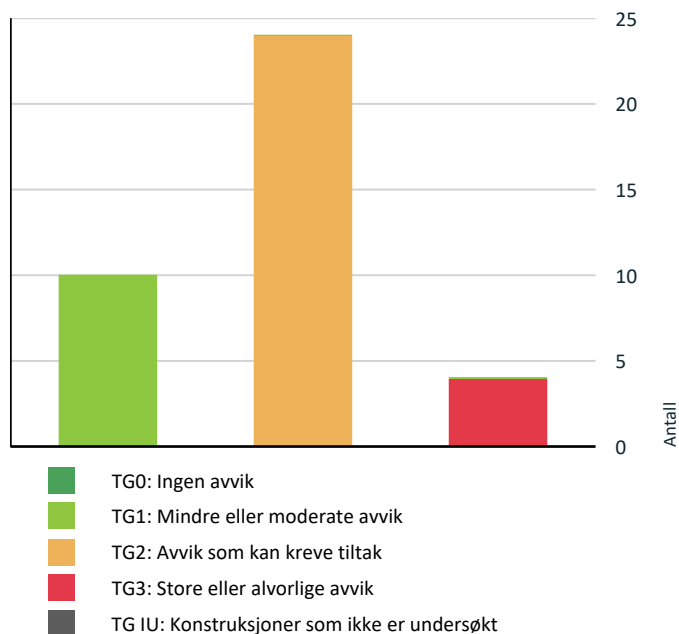
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

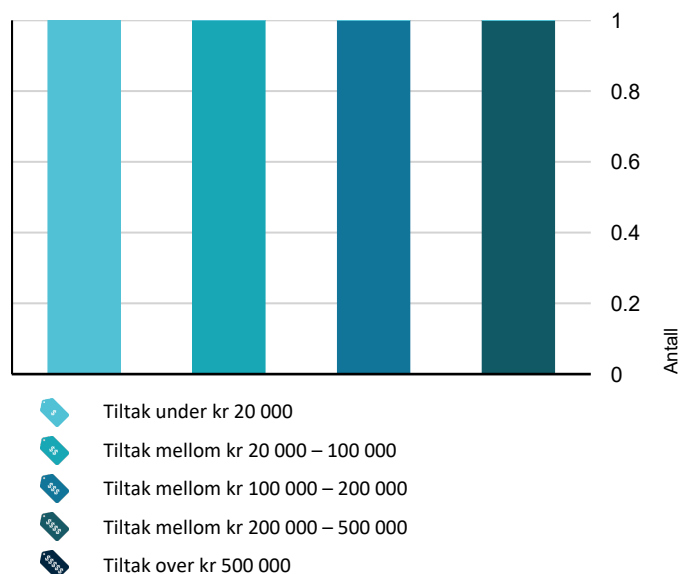
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Avvik: Dårlig innfesting av trappevanger.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Deler av trappen har redusert ganghøyde, noe som er vanlig i eldre boliger oppført etter datidens byggeskikk.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Tilbygg / modernisering

1974	Rehabilitering/o mbygging	Ombygget og reparert etter brann i bygningen.
------	------------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert teglstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Forrige eiers egenerklæring opplyser at Skjeberg Blikkenslagerverksted AS gikk over hele taket i 2016, og at alle utbedringer da ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Ukjent alder på taktekking og undertakstekking.

Konsekvens/tiltak

- Foreta ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig.
- Når taktekking og undertakstekking begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer/fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Man bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et mansardtak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Takkonstruksjonen har oppløft/kvister og arker med vinkler og gradrenner, noe som gir en komplisert takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er utført etter nyere byggemetoder enn opprinnelig byggeår. Sperrene er lagt med senteravstand ca. 600 mm, noe som indikerer at takkonstruksjonen er gjenoppført i forbindelse med rehabilitering etter brann i 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det registreres eldre fuktskjolder og noe misfarging av svertesopp i deler av undertak. Eier opplyser at det tidligere forekom noe fuktinntrengning ved pipene, men at det har vært tørt etter at begge pipebeslagene ble utbedret i 2020.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens og skader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport

• For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett. Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampspærren.

Det er viktig med regelmessig kontroll av kaldtloftet for om mulig å avdekke eventuell videre utvikling.



Eldre misfarging fra sot i den ene gavlveggen, sannsynligvis fra brannen i 1974.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er hovedsakelig av eldre dato, men det er utført utskifting av enkelte dårlige bord over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det er viktig med periodisk vedlikehold, og man må forvente behov for utskiftninger på sikt.

Tilstandsrapport



Sprekker i endeskjøter.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De eldste vinduene som eiere ikke har skiftet er av tre og har koblet glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduene har en eldre standard, og har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil kunne redusere levetiden på vinduene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er 7 stk. malte vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Til overbygd terrasse er det malte doble dørblader, og til balkongen i andre etasje en varedør med 2 enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Dørene har elde og slitasje, men fungerer godt med tanke på alder.
- Terskelbeslag til terrassedøren i første etasje kunne ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig med periodisk vedlikehold.
- Manglende terskelbeslag gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Foreta ytterligere undersøkelser, og eventuelt montere terskelbeslag.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra spisestuen er det utgang til en overbygd terrasse i trekonstruksjoner.
Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassebord til terrassen ut fra andre etasje har vridning.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt-/råteskadede deler av rekkverket må skiftes ut for å sikre tilfredsstillende styrke og videre funksjon.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Avviket reduserer brukskomfort. Dårlige terrassebord bør skiftes.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig i forkant av inngangspartiet er det en støpt trapp belagt med skifer.

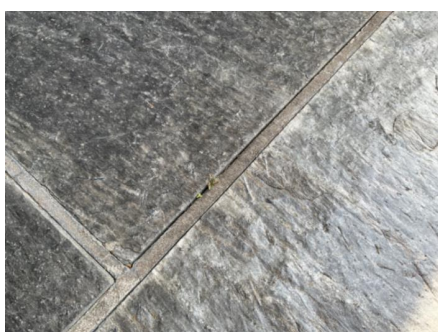
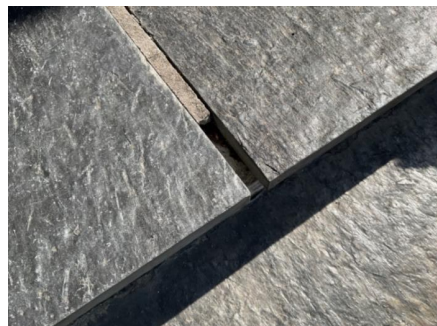
Vurdering av avvik:

- Det registreres noe oppsprekking i mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak

- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil kunne redusere levetiden på konstruksjonsdelen.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Fra terrassen til terrenget er det trapp i trekonstruksjon, og rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik: Dårlig innfesting av trappevanger.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innfesting av trappevanger mot pilarer har sklidd ned og trappen har skjevheter.
- Trappen må rettes opp, og innfesting må utbedres for å unngå ytterligere skade.



Innfesting av trapp har sklidd ned.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu, fliser, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Overflater fremstår med noe forskjeller av slitasjegrad og bruksmerker, men i stor grad normal elde og bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Mellom etasjene er etasjeskillere utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en måleavstand på 2 meter i hallen, og ca. 22 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i et soverom.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt nivellering overalt, eller i alle rom.

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 46 mm gjennom rommet i stuen, og ca. 62 mm gjennom rommet i det ene soverommet.

Det er kun foretatt stikkprøver, og det er derfor ikke foretatt nivellering over alt, eller i alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen finnes 2 stk. murte piper av teglstein. Den ene pipa er anboret med en nyere elementpeis med innsats i hallen, og en åpen grue i kjelleren. Den andre pipa er anboret med en eldre vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av pipenes levetid/brukstid er passert. Brann-/feiervesen har anmerket at fuger i nordre skorstein begynner å bli dårlige, og har rådet eiere til å ikke fyre i kaminen i stuen pga. alder. Det er imidlertid ikke gitt noe fyringsforbud.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Det anbefales at pipeløp kontrolleres nærmere av brann/feiervisen, f.eks ved filming.

Eier opplyser at de har hatt 3 besøk av brann- og feiervesen for inspeksjon og feiing i sin eiertid siden 2020.



Røykerør fra grue i kjeller er tettet med tøystoff.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis salt/kalkutslag på mur og kjellergulv, noe som kan indikere fukttransport og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Selv om det blir utført dreneringsarbeider vil det være risiko for kapillært oppsug i såle/grunnmur/kjellergulv, da det ikke var vanlig å benytte kapillært brytende sjikt mot grunnen da dette bygget ble oppført.

Tilstandsrapport

- Fuktgjennomtrenging i mur og kjellermur kan føre til oppfukting av vegger og gulv, med risiko for mugg og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuksikring av muren.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Under den delen av boligen som ikke har kjeller, var en vanlig byggemetode å etablere krypkjeller da dette huset ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av krypkjelleren da eventuell krypkjeller ikke har adkomstmulighet. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper belagt med tepper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har noe skjevheter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Deler av trappen har redusert ganghøyde, noe som er vanlig i eldre boliger oppført etter datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan medføre noe redusert brukskomfort. Det anses ikke nødvendig med tiltak med mindre skjevhetene utvikler seg eller oppleves sjenerende ved bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Redusert ganghøyde medfører økt risiko for å slå hodet ved bruk av trappen. Forholdet er typisk for eldre boliger og vil ofte være krevende å utbedre uten omfattende bygningsmessige arbeider. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplysninger gitt av eier:

Etter kjøpet i 2020 oppdaget vi mus i huset. Vi har gjort en rekke tiltak for å tett mulige innganger til huset, og hver gang satt ut feller for å sjekke. Vi har tettet med mørtel, metallgitter, musestopp og montert musebørste. Etter siste tiltak høsten 2025 har vi satt ut feller uten å fange flere, og det har ikke vært tegn til mus siden.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Eier opplyser at det etter siste tetting, utført høsten 2025, ikke er registrert tegn til mus, og feller har ikke gitt fangst. Det anbefales likevel å opprettholde jevnlig kontroll og vedlikeholde utførte tettinger, da gnagere kan finne nye inngangspunkter over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

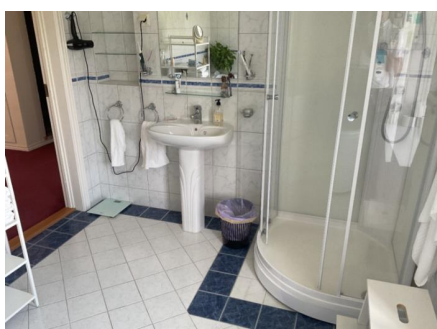
- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet bør følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig rørgjennomføring i vegg bak dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med glassfiberrev.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Vann tett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran. Sluket er av plast.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har søyleservant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Nåværende eiere har skiftet badekar og dusjkabinett etter overtakelsen i 2020.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i trapperom.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet bør følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med glassfibervev.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og panelovn.

2. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast.

2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i steinkompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Kjøkkenet bærer imidlertid preg av forsiktig bruk med tanke på alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og gulv. Malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det registreres enkelte sprukne fliser, noe bom i gulvflisene og løs fugemasse

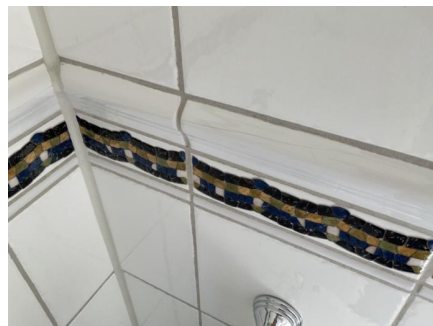
Konsekvens/tiltak

- Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Tilstandsrapport



Det er sprekker i enkelte veggfliser.



Sprukket gulvflis.



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og innredning med nedfelt servant.



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet har naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft/overstrømning, eksempelvis spalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon og manglende tilfredsstillende tilluft/overstrømning kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekraner



Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert i vaskerom.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduene. Mekanisk avtrekk fra begge våtrom og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørrblad.
- Mangelfull luftgjennomstrømning mellom rommene kan føre til redusert ventilasjon og luftutskifting, og dermed dårligere innneklima.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-vann varmepumpe. Det er installert tre viftekonvektorer for oppvarming i første etasje og to varmtvannsberedere i kjeller. Den ene er en dobbel bereder som drives av varmepumpen. I ett kammer varmes radiatorvann og i et annet forvarmes forbruksvann opp. Det forvarmede forbruksvannet går videre over i en konvensjonell varmtvannsbereder som varmer opp forbruksvannet til bruks temperatur. Pga at vannet er forvarmet av varmepumpen, reduseres energibruken for oppvarming av varmtvannet. Total varmtvannskapasitet er 300 liter.

Det ble sist utført service på anlegget i november 2025.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

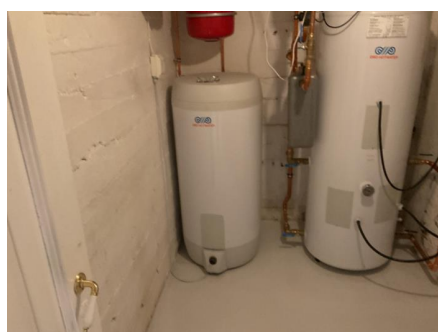
Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Jf. "Varmesentral".

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiatorer med vannbåren varme til de fleste rom i første etasje og kjeller. Som energikilde benyttes sentralfyringsanlegget. For viftekonvektorer, se eget punkt "Varmesentral".

Vurdering av avvik:

- De eldre radiatorene med tilhørende røropplegg har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Sikringskap i kjeller med automatsikringer og jordfeilautomater.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparater og røykvarslere tilknyttet vaktelskap.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det mangler rømningsvei fra rommet som er innredet som trimrom i kjelleren, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Det benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og utførelse på dreneringen er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført tiltak på drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren etter byggeåret. Grunnmuren er oppført av granittblokker. Grunnmur fra denne byggeperioden ble normalt ikke utført med utvendig grunnmursplast med topplist eller annen fuktsikring etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Tilstandsrapport

• Granitt har generelt lavt kapillært vannopptak og er mindre fuktømfintlig enn f.eks betong og lettklinkerblokker. Grunnmur av granitt er derfor normalt mindre utsatt for fuktrelaterte skader enn mange nyere grunnmurskonstruksjoner. Eventuelle behov for tiltak bør vurderes ut fra registrerte fuktforhold og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Tidligere eier har opplyst at det ved flom i området tidvis kan slå vann opp fra kum i kjeller som har gitt noe misfarging på gulvet. Det er etablert hull i vegger langs gulvet slik at vann renner tilbake til kum ved slike tilfeller. Ved befaringen fremstod kjeller som tørr, og nåværende eiere opplyser at de i sin eiertid siden 2020 ikke har opplevd at vann har slått opp fra kum i kjelleren, men at det ved mye nedbørsmengder forekommer fuktinnsig i små mengder.

Tilbakeslag av vann kan medføre fuktbelastning på overflater, materialer og lagrede gjenstander dersom forholdet gjentar seg. Ved gjentakende hendelser anbefales det å vurdere tiltak for å redusere risikoen for tilbakeslag, eksempelvis tilbakeslagsventil eller andre egnede løsninger dersom dette er teknisk mulig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur/granitt med spekkede fuger. Det er originale støpte gulv mot grunnen. Det var ikke vanlig med fuktsikring og isolasjon mot grunnen da gulvene ble støpt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren virker å være solid og stabil. Det observeres imidlertid stedvis noe sprekke-dannelser i fugene mellom granittblokkene.

På bakgrunn av grunnmurenes alder og skjevheter på gulv må man forvente at det vil kunne være skjevheter, noe som ikke er unormalt for eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- Utføre lokalt vedlikehold. Overvåk jevnlig for om mulig avdekke noe utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er både skrånende og flat arrondert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type, men det kommer inn plast (PEL) i kjelleren. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
 - Ytterligere undersøkelser anbefales.
 - Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
 - Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det finnes en nedgravd oljetank i terrenget av ukjent alder, størrelse og tilstand.

Merk; Stortinget vedtok forbud mot bruk av fossil fyringsolje i boliger fra 2020.

Vurdering av avvik:

- I forskriftene foreligger det et generelt krav om at nedgravde oljetanker som tas ut av bruk skal tømmes for restolje, rengjøres, graves opp og leveres på godkjent mottak.

Konsekvens/tiltak

- Man må påregne at røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- En nedgravd oljetank kan over tid utvikle lekkasjer som følge av korrosjon, aldring eller skader. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning av grunnen og grunnvannet, samt betydelige kostnader til undersøkelser, opprydding og sanering. Tankeier er ansvarlig for å forebygge og følge opp eventuell forurensning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig svømmebasseng

Beskrivelse

Utvendig svømmebasseng på ca. 8x4 meter. Bassenget er utgravd og bygget med murte vegger, og sannsynligvis støpt bunn mot grunnen.

Tilstandsrapport

Eiere opplyser om følgende:

Ved overtakelse i 2020 var svømmebassenget lekk og med utilfredsstillende rensing av vannet. Følgende oppgraderinger er gjort:

- Tetting av lekkasjer i basseng med glassfiberduk og epoksy
- Legging av 6 lag med flytende polyuretanmembran.
- Toppstrøk med 3 lag polyuretanlakk/maling.
- Helt nytt renseanlegg, med pumpe, lamellfilter og UV-rensing. Medfører betydelig redusert behov for klor. Nytt tak på renseanlegget som forenkler tilgang.
- Installering av soloppvarmet utedusj.

Bassengområdet er opparbeidet med en ca. 60 m² stor plattning belagt med skifer. Det er etablert utekjøkken i tilknytning til bassengområdet.

Det presiseres at svømmebasseng med tilhørende utstyr ikke er kontrollert av takstingeniør. Undersøkelse av dette bør gjøres av fagekspert, og er unntatt fra tilstandsanalysen.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik: Dårlig innfesting av trappevanger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Deler av trappen har redusert ganghøyde, noe som er vanlig i eldre boliger oppført etter datidens byggeskikk.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Man bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innfesting av trappevanger mot pilarer har sklidd ned og trappen har skjevheter.
- Trappen må rettes opp, og innfesting må utbedres for å unngå ytterligere skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Redusert ganghøyde medfører økt risiko for å slå hodet ved bruk av trappen. Forholdet er typisk for eldre boliger og vil ofte være krevende å utbedre uten omfattende bygningsmessige arbeider. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det mangler rømningsvei fra rommet som er innredet som trimrom i kjelleren, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker mot grunnen, med utvendig grunnmursplast. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte trekonstruksjoner og kvartvalmet tak, tekket med glasert takstein av tegl. Det er innlagt strøm. Adkomst skjer via to leddporter med elektriske portåpnere. Loftet er innvendig isolert med isoporplater.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus fra Willab Garden, oppført med sortlakkert metall-/aluminiumskonstruksjon og glassfelt i vegger og tak. Gulvet er delvis belagt med fliser, med felter av singel langs ytterkantene. Adkomst via skyvedører.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjoner.

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

343 m²/343 m²

Enebolig: Uinnredet loft, 2 Trapperom, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Kontor, Toalettrom, Omklingsrom, 2 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Drivhus, Bod

Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 400 000

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 8 400 000

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

8 400 000

Konklusjon markedsverdi

8 400 000

Markedsvurdering

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

Enebolig over 2 etasjer pluss kjeller og loft oppført i 1920. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stenbruddveien 1D ,1746 SKJEBERG 199 m ² 1969 3 sov	30-08-2023	5 000 000	4 900 000		4 900 000	24 623
2 Stasjonsveien 109 ,1746 SKJEBERG 287 m ² 1920 4 sov	09-08-2020	7 290 000	6 650 000		6 650 000	23 171
3 Stenbruddveien 1B ,1746 SKJEBERG 226 m ² 1986 3 sov	12-01-2026	5 200 000	5 150 000		5 150 000	22 788
4 Odins vei 37A ,1746 SKJEBERG 286 m ² 1986 6 sov	27-01-2026	6 490 000	6 150 000		6 150 000	21 503

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Antatt forsikring	Kr.	22 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	47 978
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	100 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	150 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 560 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 850 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

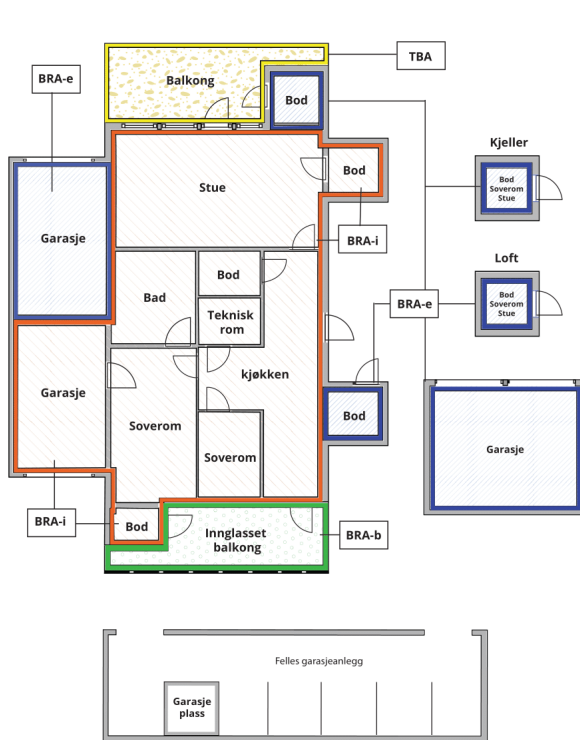
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	29			29	
2. etasje	116			116	7
1. etasje	148			148	10
Kjeller	50			50	
SUM	343				17
SUM BRA	343				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom		
1. etasje	Entré, hall m/trapp/bibliotek, kjøkken, spisestue, stue, kontor/stue, toalettrom, garderobe/omklingsrom		
Kjeller	Trapperom, bod/teknisk rom, bod 2, uinnredet kjellerrom, rom innredet som trimrom		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Frakobling boblebad på bad, Slevik elektriske, 2020
Sjekk varmekabler, demontering håndkjetørker bad, Petterse. el. installasjon, 2020
Reparasjon utelykt, Pettersen el. installasjon, 2020
Installering luft til vann varmepumpe og nye varmtvannsberedere med styringssystem, Slevik elektriske, 2020
Installering viftekonvektorer og oppgradering styringssystem til varmepumpe, Installatøren Fredrikstad, 2021
Installering ny vifte på bad og belysning på loft, Pettersen el. installasjon, 2021
Utbedring avvik etter eltilsyn, Skjeberg elektro, 2021
Installering stikkontakter i drivhus, Skjeberg elektro, 2021
Nytt drivhus fra Willab Garden montert av autorisert montør i 2021.
Skiftet 7 stk. vinduer i 2021, utført av Råde Glass AS.
Installert konvektorbasert peisinnsett i hallen, Henriksen Brenselforretning 2021.
Renovert den gamle vedkaminen i stuen, Henriksen Brenselforretning 2021.
Skiftet badekar og dusjkabinett, Comfort Fredrikstad 2020.

Garasje

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)				
Loft						22	22
1. etasje		39		39			39
SUM		39				22	61
SUM BRA	39						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt utvendig på stedet og fratrukket skjønnsmessig beregnet veggareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingenør
	Britt-Hilde Tøsse Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1100	25		0	2287.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stasjonsveien 109							
Hjemmelshaver							
Brun Britt-Hilde Tøsse, Brun Eric Christian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger sentralt i Skjeberg. Herfra er det korte avstander til barnehage, skole, nærbutikk og idrettsplass. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, og det er kort vei til Høysand med fine bade- og fiskemuligheter. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 11 km. Eiendommens beliggenhet i forhold til fylkesvei og jernbane vil tidvis medføre trafikk og togstøy.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner under arbeid.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, variert og frodig beplantning med busker, hekker, blomsterbed og flere større trær. Deler av tomten består av naturlig fjell og vegetasjon. Det er etablert gruslagte og hellelagte gangarealer, samt asfaltert innkjørsel og gårdsplass. På tomten er det opparbeidet et bassengområde med stein-/hellelagte utearealer og utekjøkken. Hagen har flere skjermede soner og fremstår velstelt og innholdsrik.

Tinglyste/andre forhold

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner med verneverdi. For ytterligere opplysninger henvises det til Sarpsborg kommune.

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

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

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

Forsikring

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

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	19.08.2026	Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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