Tilstandsrapport

Enebolig
Roald Amundsens vei 117, 1658 TORP
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 613, bnr. 50

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13144-1169 **Eiendomsverdi ref nr:** UY6794

Autorisert foretak: Assuransetakst AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

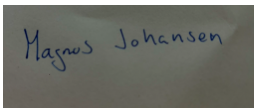
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.
Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583

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 ivaretatt. 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Enebolig på 1,5 etasje.
Saltak tekket med glatte stålplater.
Tak over entre og bad er tekket med papp. Ingen tilgang til loft i denne delen.
Takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med liggende kledning av tre.
Vinduer og dører i hovedsak fra 1984. Ett vindu skiftet 2019.
Etasjekillerer og bjelkelag av tre.
Blindkjeller.
Grunnmur av mur og naturstein.
Antas fundamentert på stedlige masser og fjell.
Utvendig støpt terrasse og terrasse av tre.

Byggeår fra matrikkel er 1987, men dette er ikke bekreftet.
Grunnmur, og synlig taksperrer er eldre enn 1987.
Vinduer er datert 1984.
Det antas at det er gjort større renovering og muligens tilbygg av entré og bad på 1980-tallet.

Utskifting av dører, vinduer og renovering av bad bør planlegges.
Ellers generell vedlikehold er påkrevd for å forlenge levetiden.

Ved tvangsalg er ofte muligheten for å innhente informasjon og dokumentasjon fra eier ikke mulig.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.
Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav blant annet til fuktsikring,
isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for
dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene.
Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen antas være mer enn 50 år gammel og det må forventes
at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.
Hele rapporten bør leses nøye.
Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Glatte stålplater, besiktigelse fra bakkenivå.

Taktekke på tilbygg med takpapp er eldre. Årstall ikke kjent.
Plasttak over terrasse. Årstall ikke kjent.

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.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Nyere pipebeslag.

Sperrekonstruksjon av tre.
Kaldtloft.
Luke i himling for innsyn på loft og kott i knevegger.
Det er ikke tilgang i alle knevegger.

Liggende vestlandskledning som er malt.
Kledningen ser generelt grei ut, men enkelte bordender har spredte råteskader.

Vindu sov 2. etg er fra 2019 med 3-lags glass.
Øvrige vinduer fra 1984.

Malt ytterdør og malt terrassedør i tre med isolerglass.

Støpt betongterrasse på 19 m2 utenfor inngang. Denne har overbygget tak av plast.
Og belagt med plastfliser som er utslitt.

Terrasse av impregnert tre på 29 m2 fordelt på 2 nivåer med 2 trinn.

Utvendig trapper(er) av impregnert tre.
Anbefales vask og vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

2. etg har laminatgulv
Merker i gulv på soverom. Skade i gulv på soverom.
Knirk i gulv.

1.etg.
Laminat i stue, kjøkken og gang.

Skade i gulv i stue.
Knirk i laminat i stue.
Vegger har malte plater.
Himling har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Normalt vedlikehold av overflater må påregnes.
Etasjeskillere av tre.

Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.
Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.
Det var ikke krav til radonsperre eller lignede tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.
Høye verdier av radon er ansett som helseskadelig.

Beskrivelse av eiendommen

Vedovn og parafin.
Rør til parafin ligger der fremdeles. Men er koblet ut.

Det er ikke funnet inngang til krypkjeller og det er usikkerhet rundt dette.

Malt trapp av tre,
Formpressede innerdører.

Historikk om skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke kjent.

VÅTROM Gå til side

Baderom med flislagt gulv, sokkelflis og tapet på vegger.
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.
Våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Det er ikke tilgang bak dusjkabinett.
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis.

Undertegnede har ikke klart å identifisere membran i sluk eller ved terskel.

Servant, toalett og dusjkabinett.
Opplegg til vaskemaskin.

Toalett er nyere siste år.

Ventil i vindu og spalte under dør.

Ikke boret som følge av sikringgskap på vegg nærmest dusj.
Vurdert som for høy risiko å treffe rør/og eller likevel ikke få tilfredstillende måling som følge av rør i vegg.
Bruksvann går rett i sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoc.

Hvitevarer fra Ikea og Bosch.

Komfyr er deffekt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedstoppekran plassert skap på kjøkken.

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

Ventiler i vindu.

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.

Vegghengt varmtvannsbereder på baderom.
Alder er ukjent, men av nyere type.

32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.
Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leire og fjell.

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.
Det er lite av grunnmur som er synlig.
Grunnmur av naturstein og mur.
Relativ flat tomt.
Alder og materiale på vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker
ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett
(stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra
generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info /
kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

2 soverom i 2. etg mot 3 soverom på tegning.

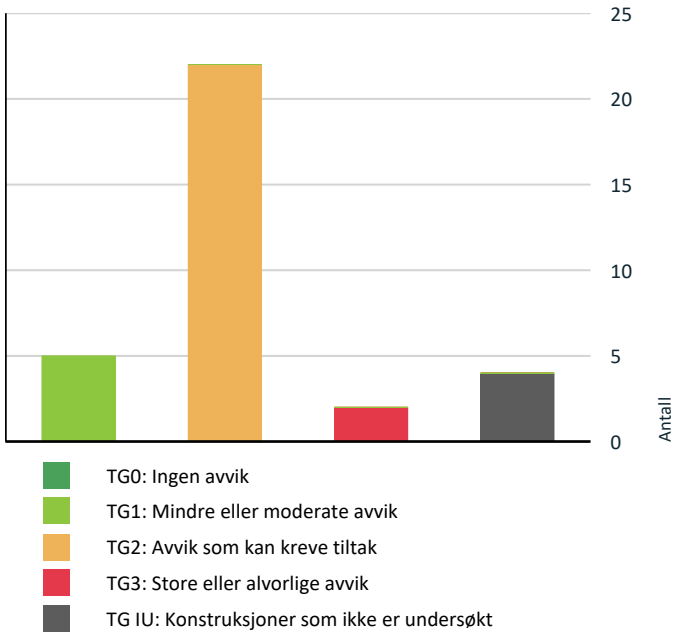
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det foreligger tegninger som er stemplet både 1970 og 1980.
Det er gitt igangsettingstillatelse 12.06.1986.
Vinduer er fra 1984.
Oppførings tidspunktet er derfor ikke kjent.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

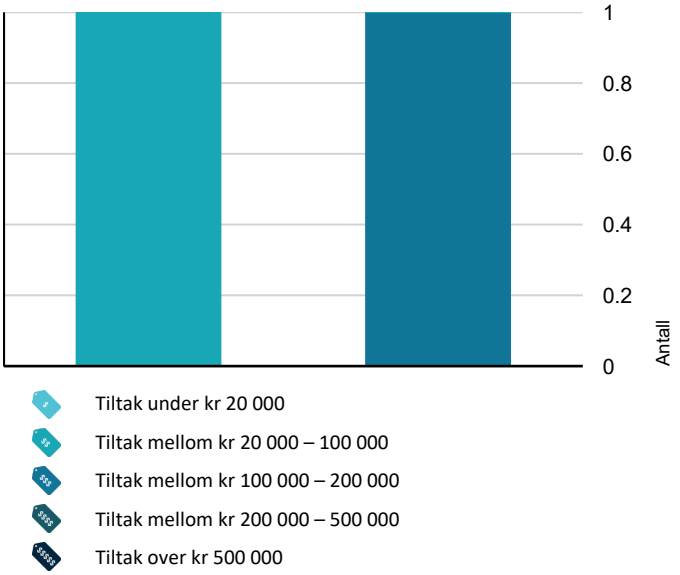
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	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 > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** 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
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** 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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Glatte stålplater, besiktigelse fra bakkenivå.

Taktekke på tilbygg med takpapp er eldre. Årstall ikke kjent.
Plasttak over terrasse. Årstall ikke kjent.

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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Nyere pipebeslag.

Vurdering av avvik:
- Takrenner og nedløp mer enn halvparten av levetiden har passert.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for tiltak siden konstruksjonen fungerer idag.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Sperrekonstruksjon av tre.
Kaldtloft.
Luke i himling for innsyn på loft og kott i knevegger.
Det er ikke tilgang i alle knevegger.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det ses eldre fuktmerker i undertak som antas ha oppstått før det ble lagt nytt taktekke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Svertesopp er ikke skadelig for bygningens konstruksjon. Men et symptom på begrenset med lufting. Det anbefales at lufting bedres. Forholdet er bygget slik og vært slik siden byggeår.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende vestlandskledning som er malt.
Kledningen ser generelt grei ut, men enkelte bordender har spredte råteskader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu sov 2. etg er fra 2019 med 3-lags glass.
Øvrige vinduer fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Ved slagregn kan vann trenge inn bak kledningen, Vannet skal normalt tørke ut mellom vindsperre og kledning. Men kan over tid føre til fuktskader på utsatte plasser.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Vinduer eldre enn 20-40 år må påregnes økt vedlikehold og utskiftninger.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør og malt terrassedør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt betongterrasse på 19 m2 utenfor inngang. Denne har overbygget tak av plast.
Og belagt med plastfliser som er utslitt.

Terrasse av impregnert tre på 29 m2 fordelt på 2 nivåer med 2 trinn.

Vurdering av avvik:

• Stedvis værslitte og oppsprukne terrassebord.
Betongdekke er ikke kontrollert da det er tildekket av plastflis e.l.
Plastfliser er svær slitt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Økt vedlikehold vil forlenge levetiden.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper(er) av impregnert tre.
Anbefales vask og vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2. etg har laminatgulv
Merker i gulv på soverom. Skade i gulv på soverom.
Knirk i gulv.

1.etg.
Laminat i stue, kjøkken og gang.

Skade i gulv i stue.
Knirk i laminat i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Slik knirk og knepp gjør man normalt ikke noe med før det er tid for å skifte gulv.
Laminat og parkett har høye krav til underlaget.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte plater.
Himling har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Normalt vedlikehold av overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå lavere tilstandsgrad må registrerte høydeavvik rettes opp. Utbedring av slike skjevheter vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, særlig i eldre boliger hvor noe skjevheter må forventes ut fra alder og konstruksjon.
Dersom boligen skal gjennomgå en større renovering eller oppussing, kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene i forbindelse med dette. Valg av utbedringsmetode må vurderes ut fra konstruksjon, omfang og ønsket resultat.

Rundt 15 mm avvik i 2. etg.

Radon

Beskrivelse
Radongass finnes naturlig i berggrunnen og kan sive opp gjennom bakken og komme seg inn i bygninger.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt målinger.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignede tiltak da boligen ble oppført. Det er ikke krav til måling dersom man selv skal bo i boligen. Kravet kommer eventuelt når boligen skal leies ut.

Høye verdier av radon er ansett som helseskadelig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Vedovn og parafin.
Rør til parafin ligger der fremdeles. Men er koblet ut.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av levetiden er passert på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak siden pipen fungerer idag. Det kan plutselig oppstå skader på eldre konstruksjoner.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke funnet inngang til krypkjeller og det er usikkerhet rundt dette.
Blindkjeller under huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. 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.

⚠ Innvendige trapper

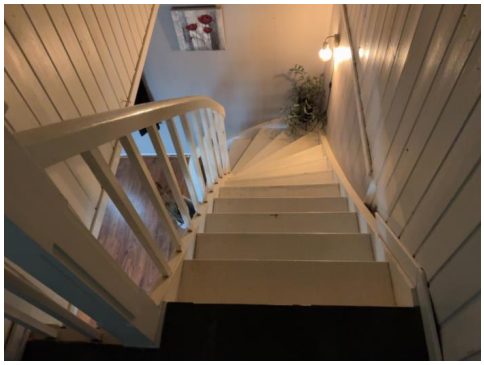
Beskrivelse
Malt trapp av tre,

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

Skade på håndtak til sov 2. etg.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Historikk om skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke kjent.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Baderom med flislagt gulv, sokkelflis og tapet på vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Det er ikke tilgang bak dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Flis er ikke fagmessig lagt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Badet benyttes idag med dusjkabinett.
Badet vil ikke fungere ved dusjing på flisgulv.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Undertegnede har ikke klart å identifisere membran i sluk eller ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

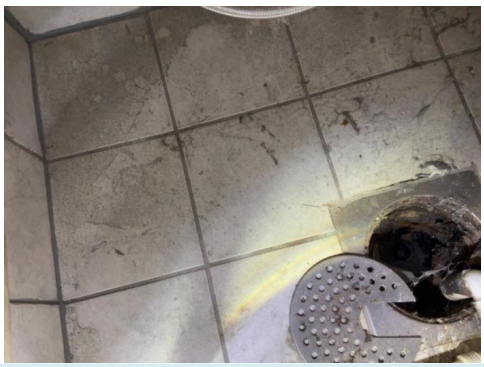
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

• Badet benyttes idag med bruk av dusjkabinett.
Det som utløser TG3 er for liten oppbrett av membran ved terskel. Som ved en eventuell lekkasje kan føre til vannskade på nærliggende konstruksjoner dersom vannet renner over membran ved terskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





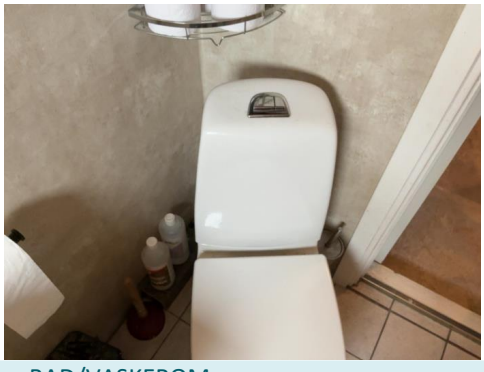
ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, toalett og dusjkabinett.
Opplegg til vaskemaskin.

Toalett er nyere siste år.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ventil i vindu og spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg/vindu.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ikke boret.
Sikringgskap på vegg nærmest dusj.
Vurdert som for høy risiko å treffe rør/og eller likevel ikke få tilfredstillende måling som følge av rør i vegg.
Bruksvann går rett i sluk.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Epoc.

Hvitevarer fra Ikea og Bosch.

Komfyr er deffekt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Generelt hakk og merker på fronter.
Enkelte dører behøver justering.

Konsekvens/tiltak
• Justere innredning vil forbedre brukervennlighet.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Hovedstoppekran plassert skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp er innebygget og skjult i konstruksjonene og derfor ikke visuelt befart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Mer enn halvparten av levetiden er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke funnet stakemulighet på avløpsrøret i boligen.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Det er ikke funnet stakemulighet på avløpsrøret i boligen.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer idag. Men vær oppmerksom på risikoen og at det på eldre anlegg kan oppstå skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vindu.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller korrosjon kan føre til redusert funksjon og levetid, med risiko for svikt eller lekkasjer i anlegget.

Vedovn bør kontrolleres og vedlikeholdes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vegghengt varmtvannsbereder på baderom.
Alder er ukjent, men av nyere type.

⚠ 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.

Beskrivelse

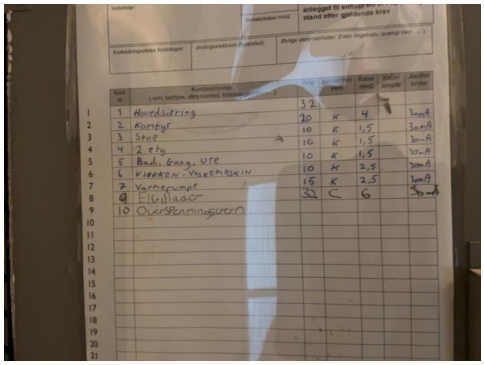
32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.
Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av leire og fjell.

Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent.
Eventuell drenering er av eldre dato.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er lite av grunnmur som er synlig.
Grunnmur av naturstein og mur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

Sprekker mellom steiner bør tettes mot skadedyr.
Fuges med mørtel.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Relativ flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse
Alder og materiale på vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggteknisk 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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

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

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
18 m2 frittliggende uisolert bod.

Saltak tekket med pappshingel.

Utvendig kledd med liggende kledning.

Gulv av tre tett på terreng.

Bygningen har skjevheter og råteskader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/77 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, Kjøkken, Entré, Stue, 2 Soverom, Trapperom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	O.J.Moums vei 1B ,1657 TORP 53 m²	2014	1 sov	22-01-2026	2 750 000	**2 600 000**		2 600 000	**49 057**
2	Rabben 6 ,1657 TORP 68 m²	1950	2 sov	22-12-2025	2 850 000	**2 725 000**		2 725 000	**40 074**
3	Tuesgate 20 ,1657 TORP 83 m²	1962	3 sov	16-06-2024	3 390 000	**3 440 000**		3 440 000	**39 540**
4	Kreutzgate 1B ,1658 TORP 84 m²	1995	2 sov	24-06-2024	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**36 932**
5	Rikkasvei 6 ,1657 TORP 105 m²	1965	2 sov	23-03-2026	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**36 190**
6	Vælergata 12 ,1657 TORP 86 m²	1906	2 sov	08-09-2026	3 250 000	**3 000 000**		3 000 000	**34 884**
7	Rabben 6 ,1657 TORP 68 m²	1950	2 sov	15-11-2022	2 500 000	**2 350 000**		2 350 000	**34 559**
8	Vælergata 12 ,1657 TORP 86 m²	1906	2 sov	05-06-2024	3 100 000	**2 850 000**		2 850 000	**33 140**

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

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp.	Kr.		22 742
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 570 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 180 000**

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.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

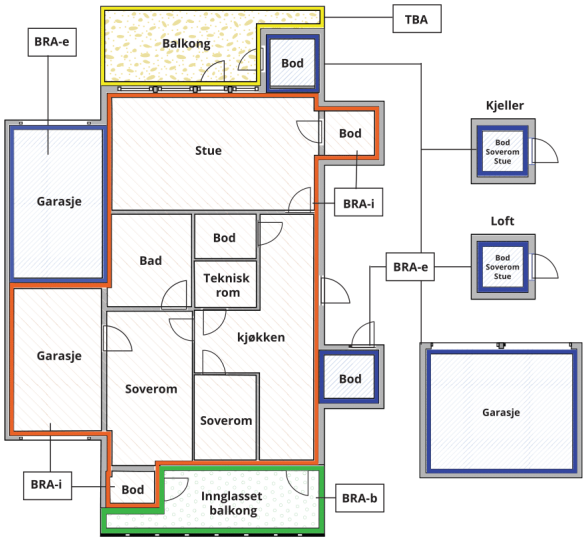
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	46			46	48		46
Etasje 2	31			31		3	34
SUM	**77**				**48**	**3**	**80**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad/vaskerom, kjøkken, entré, stue		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 2 soverom i 2. etg mot 3 soverom på tegning.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det foreligger tegninger som er stemplet både 1970 og 1980.
Det er gitt igangsettingstillatelse 12.06.1986.
Vinduer er fra 1984.
Oppførings tidspunktet er derfor ikke kjent.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.
Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	613	50		0	386.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roald Amundsens vei 117

Hjemmelshaver
Karlsen Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Roald Amundsens vei på Torp.
Det er gåavstand til matbutikk og treningssenter. Kort vei til offentlig transport.
Torp ligger mellom sentrum i Fredrikstad og Sarpsborg.
Området er fint utgangspunkt for gå-sykkelturer.
Nærhet til skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser og plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er vedlagt 4 tinglyste dokumenter som kjøper bes sette seg inn i.
-Det er gitt rett til at halve naboens garasje står på aktuell tomt.
-Det er gitt tillatelse at nabo har rett til å ha liggende vei-vann og avløpsledninger på aktuell tomt.
- Kart- og delingsforretning over en parsell.
- Målebrev.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Pantebokkopi+fast+eiendom			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving 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.»*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/402861/86
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 10:41

DAGBOKFØRT
04.JUL86 02861
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A 88

ERKLÆRING.

Navn Kjell Ragnar Karlsen ..personnr. 260640 [redacted]
eier av eiendommen adr. Roald Amundsvei 117
gnr. 13 ...bnr. 50...
erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere at nåværende og senere eiere/festere av eiendommen gnr. 13 .... bnr. 77..
adr. Roald Amundsv. m. 117A
har rett til å legge og ha liggende vei-vann- og avløpsledninger (knfr. bygningslovens §§ 65 og 66.2.) over eiendommen.
Likeledes rett til å reparere og vedlikeholde disse på betingelse av at alt settes i den stand det var før arbeid var satt i gang og uten utgift for eier av eiendommen.
gnr. 13 ....bnr. 50..
Disse erklæringer kan ikke avleses uten Borge kommunes samtykke.
Eiers underskrift Raymond Karlsen
adresse Roald Amundsv. 117 dato 12-3-86

Likeledes avgis felles erklæring om felles økonomisk ansvar for samt rett og plikt til vedlikehold og reparasjon av den del av vann- og avløpsledningene eiendommene har felles.
U
Underskrift Kjell Ragnar Karlsen
adresse Roald Amundsvei 117 dato 12-3-86
Underskrift Raymond Karlsen
adresse Roald Amundsv. 117 dato 12-3-86

Kommunens navn (ev. stempel)

BORGE

MÅLEBREV

J nr 80/85

Målebrev nr 19/23

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
13	77	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 27. JUN 86 02779 SORENSKRIVEREN I SARPSBORG

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 9. juni 1986 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 13, bnr. 50.

Parsellen ligger i uregulert strøk.

Forretningen ble rekvirert av—

Ragnar Karlsen

Bestyrer ved forretningen var—

Elisabeth Bollen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sellebakk den 12. juni 1986

Asbjørn Borge
Leder av Oppmålingsmyndigheten

E. Bollen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr. 13 bnr. 77

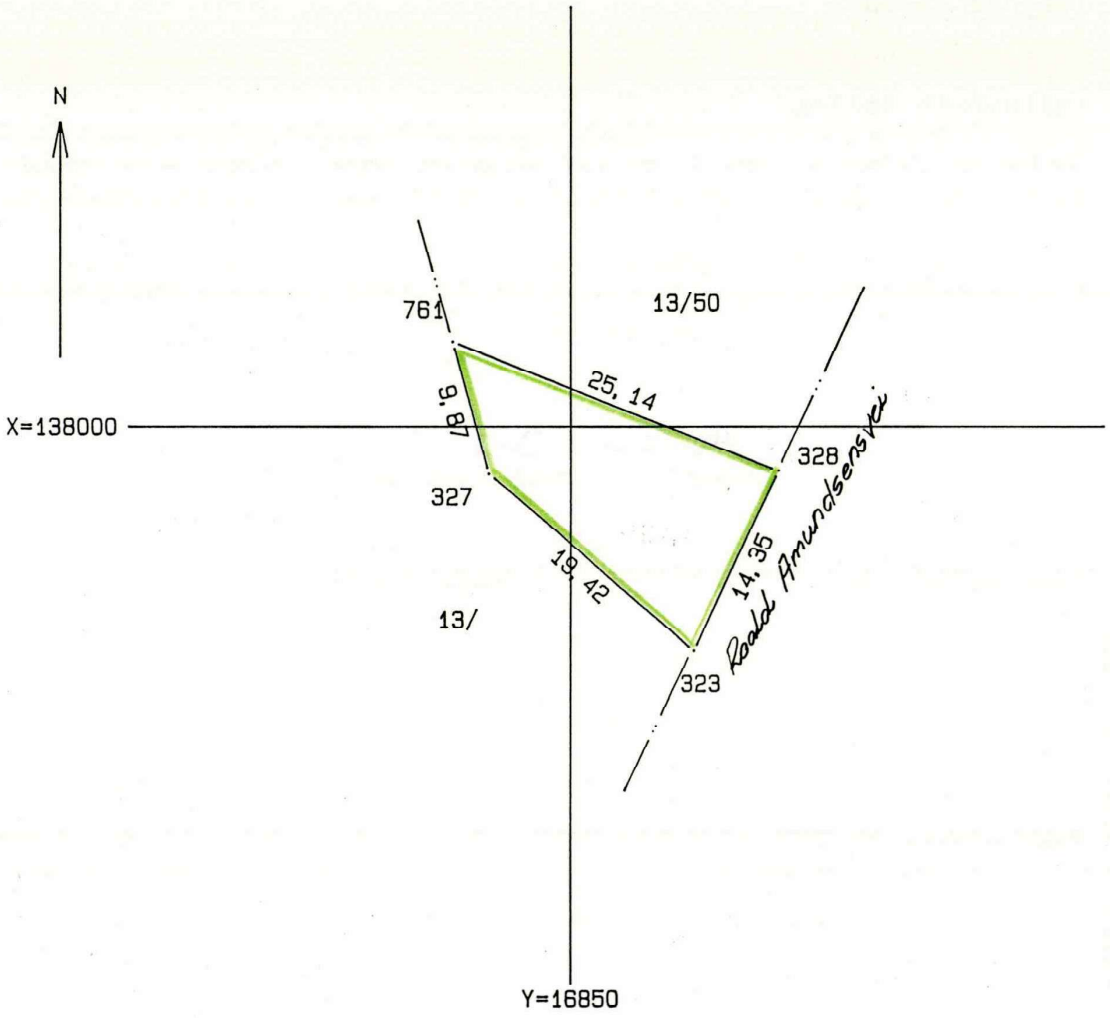
MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 137994 Y= 16854

Koordinatsystem: NGO akse 3 Kartblad CQ 29-1-22 / 29-1-14

Målestokk 1:500 Areal 233,2 m²

Punkt		X	Y	merking	lengde
TO	328	137996,78	16864,93	GJERDE.ST	
TO	323	137983,80	16858,82	UMERKET	14,35
TO	327	137996,55	16844,17	UMERKET	19,42
TO	761	138006,07	16841,57	UMERKET	9,87
					25,14



Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

DAGBOKFØRT
11 JUN 30 02217 A.69
SORENSKRIVEREN

..... BORGE ..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning samt skylddelingsforretning.

over

Parsell av SANDEM gate/vei nr. ..... (gr.nr. 13 br.nr. 5)

Parsellen er betegnet Roald Amundsensvei 117 ..... br.nr. 50)

År 1979 den 27/12 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parselle av g.nr. 13, b.nr. 5

Forretningen er forlangt av A/S And H. Kiær & Co. LTD

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen v/T.Aa. Solberg Iversen

I nærvær av kartvitne Asbjørn Borge og Per K. Bertelsen

Bl. 539 a 8000. Andvord - 14274/77

Ved forretningen møtte: [1])

Denne Kontorskylddelingen er i samsvar med Kart- og oppmålings-forretningen over tomt nr. 32 av g.nr. 13, b.nr. 5 avholdt 31/7 - 1963.

Grensene framgår av hosstående kart i målestokk 1:250 og følgende

grensebeskrivelse :

Arealet begrenses av de på kartet med bokstavene i-j-f-g-h-e betegnede grensehjørner.

Mot nord til tomt nr. 33 av 13/5	i-j,	16,94 m,
mot nordøst til tomt nr. 33 av 13/5	j-e,	15,50 m,
mot sydøst til R. Amundsensvei i brukket linje i lengder	e-f,	12,22 m,
	og f-g,	17,40 m,
mot sydvest til prosjektert gate	g-h,	19,42 m,
mot vest til adkomstvei	h-i,	17,36 m.

Arealet utgjør : 644,1 m^2

Delingen er godkjent i Fylkeslandbruksstyret møte 17. mars 1978 jordsak 18/1978 I A.

Da intet mer forlangtes tilført protokollen, ble forretningen avsluttet.

T. Aa. Solberg Iversen(s)
Administrator

Mauritz Oddane(s)
Oppmålingssjefen

Asbjørn Borge(s)
Kartvitne

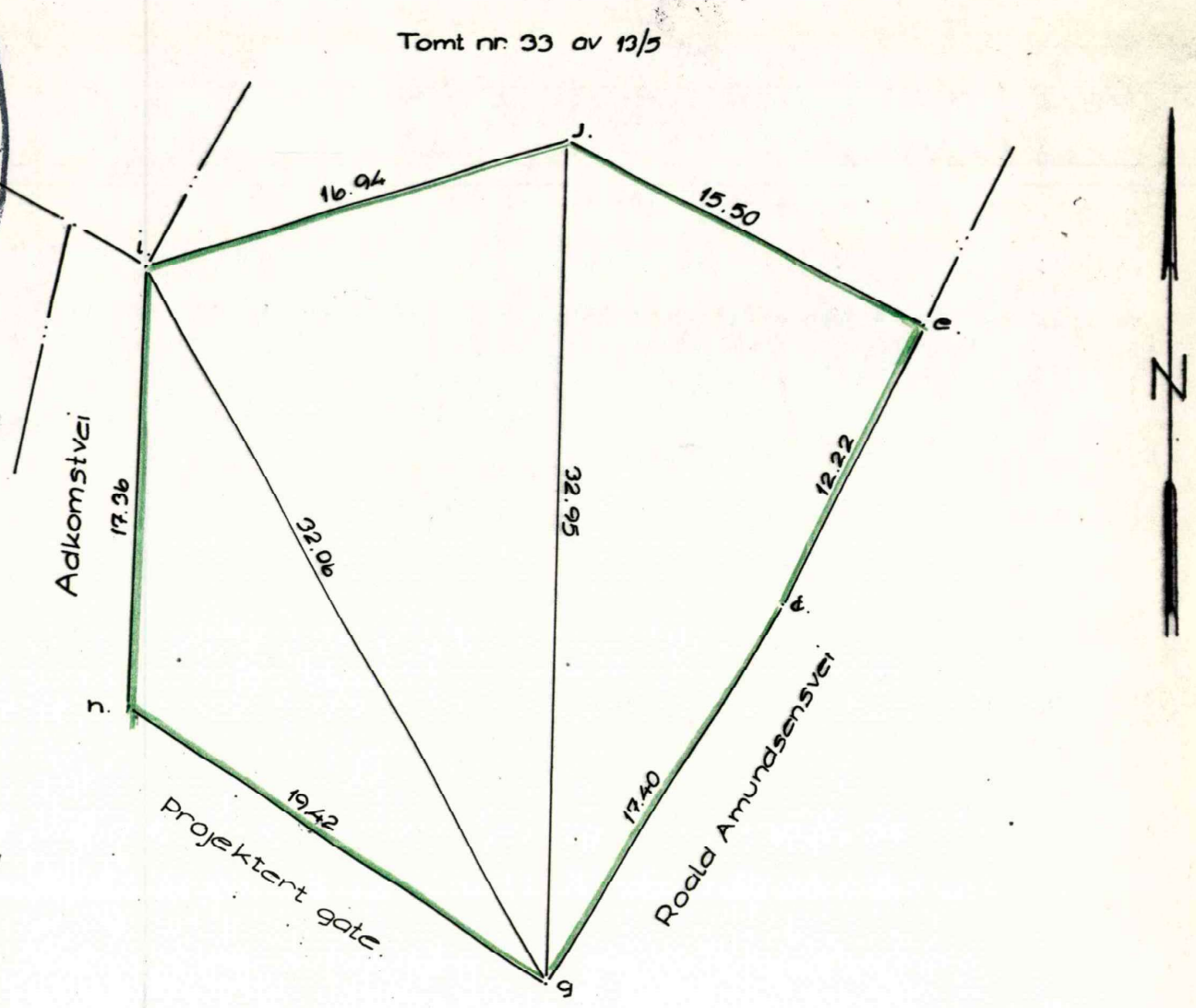
Per K. Bertelsen(s)
Kartvitne

At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålings-protokollen bevitnes. Asbj. Borge

Parsellen ligger i uregulert strøk

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskrifts-messig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

Kart over en parsell av g.nr. 13, b.nr. 5.



Målestokk: 1:250 Areal: 644,1 m²	Grunneier: A/s And. H. Kiær & Co. LTD. Kjöper: Rognar Karlsen	**Borge Oppmålingsvesen** Sellebakk 27.12.79. H.M.M

Påtegninger: [1])

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen er bebygget.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 75 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Roald Amundsensvei 117

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Asbjørn Borge(s)	Mauritz Oddane(s)	Per K. Bertelsen(s)
Kartvitne	Oppmålingssjefen	Kartvitne

At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen bevitnes. Asbj. Borge

I samlemappen for hjelpedok. for S.borg/Borge er innheftet ~~Husbankens samtykke~~ av

~~oppmålingsatt. av~~ fra , fylkeslandbruksstyrets samtykke av firmaatt. av

. For sorenskriveren:

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

TINGLYST
2 3 MARS 1998 ello
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2686

ERKLÆRING.

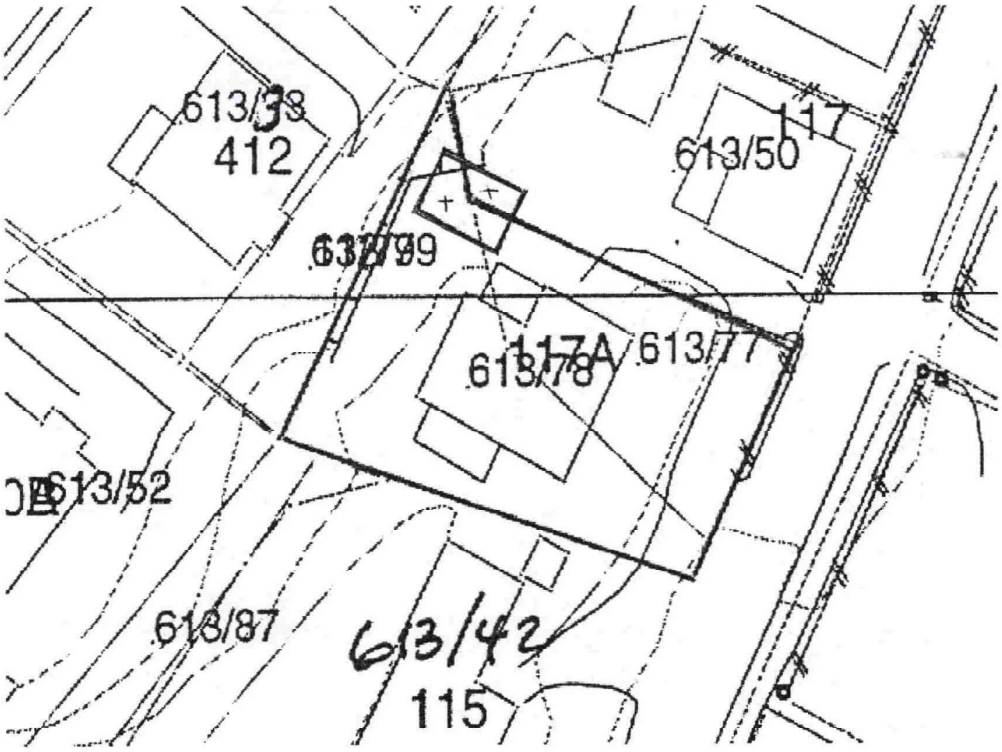
FRA KJELL RAGNAR KARLSEN **TIL RAYMOND KARLSEN**

Doknr: 2686 Tinglyst: 23.03.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

JEG KJELL RAGNAR KARLSEN GIR

RAYMOND KARLSEN GNR: 613 BNR: 77-78 LOV TIL Å SETTE

HALVE SIN GARASJE PÅ MI TOMT EIENDOM GNR: 613 BNR: 50



Kjell Ragnar Karlsen
KJELL RAGNAR KARLSEN

Raymond Karlsen
RAYMOND KARLSEN

F.nr: 26 06 40
[redacted]