

Tilstandsrapport



Enebolig



Tyristubben 2, 1727 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 4458

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 20247-1317

Referansenummer: UZ6726

Autorisert foretak: Boligconsult Takst 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 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1988 og er over tre etasjer.
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2012, men at de fleste bygningsdelene er fra byggeår.
Begge badene og vaskerommet har en eldre standard, og bør renoveres.
Boligen er generelt godt vedlikeholdt i hht alder, men har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.
Det er et toalett på loftet med klosett og vask. Rommet er ikke tatt med i arealeberegninger, da rommet ikke har målbar høyde.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Taksteinen er fra byggeår.
Taksteine er generelt godt vedlikeholdt, og hadde ingen synlige skader på beforingen.
Det er montert nedløp og takrenner i plast.
Disse er fra byggeår.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luftespalter i gesimsene.
Vinduene har malte og lakkerte trerammer og to-lags glass.
Det kan ikke garanteres at det kan være vinduer med punkterte glass, da dette kun kan ses i et spesielt lys.
Vinduen er godt vedlikeholdt i hht alder.
Malt ytterdør med sidefelt i glass.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje i hht alder.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er støpt dekje i underetasjen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i underetasjen og peisovn i hovedstuen.
Innrørret i pipen er ikke inspisert.
Malt innvendig tapp med åpne trinn.
Det er montert håndløper på vegg.
Malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, badekar, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
Det er sprekker i flere gulvfliser.
Badet bør renoveres.
Raomnet tilstøter vaskerom og badstuen.

Bad

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
Badet bør renoveres.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

Vaskerom

Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Det er montert benk med skap og utslagsvask.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Rommet bør renoveres.
Rommet tilstøter vaskerommet og det er åpen rørføring i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt.
Deler av innredningen gar takhøye skap.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er plassbygd kjøkerom.
Dette anses som en risikokonstruksjon, men det ble ikke observert fukt i tilstøtende vegger.
Eier opplyser at aggregatet var nytt i 2021.
Det er plassbygd badstu fra byggeår.
Det er panel på vegger og tak, samt montert benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran på vaskerom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen, men kan ikke utelukkes i skjulte konstruksjoner.
Det mangler ventiler i noen bruksrom.
Varmtvannstanker er plassert på vaskerommet, og er på 270 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Berederen er fra byggeår.

Det er avrenning til sluk.

I elskapet er det:

Automatsikringer, overspenningsvern 63 amp hovedsikring, og 26 kurser.

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

Utett gjennomføring i elskapet.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn.

Eier opplyser at det er naturlig drenering i steinmasser rundt boligen.

Det var ingen tegn til at dreneringen ikke fungerer, men da dette er en lukket konstruksjon, kan dette ikke garanteres.

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Tomtens terreng er kupert, og er opparbeidet med beplantning.

Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

TG er kun basert på alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger.

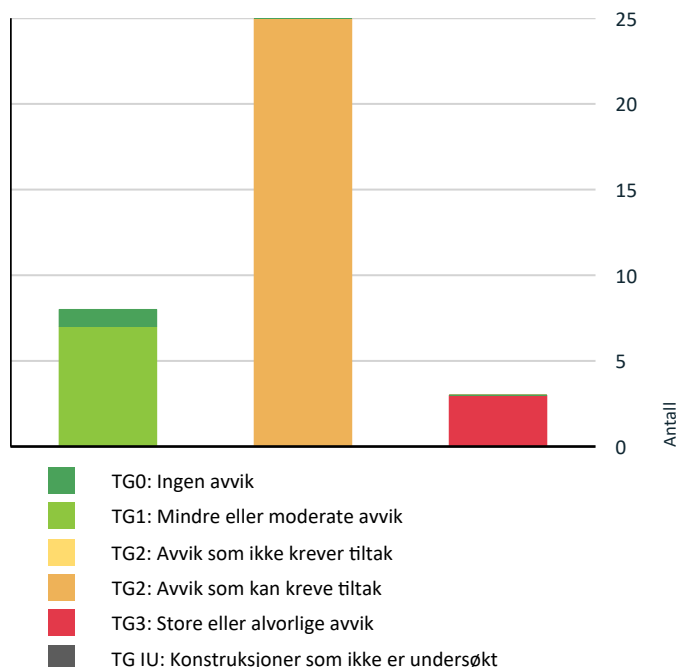
Garasje

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

Det er fremlagt tegninger.

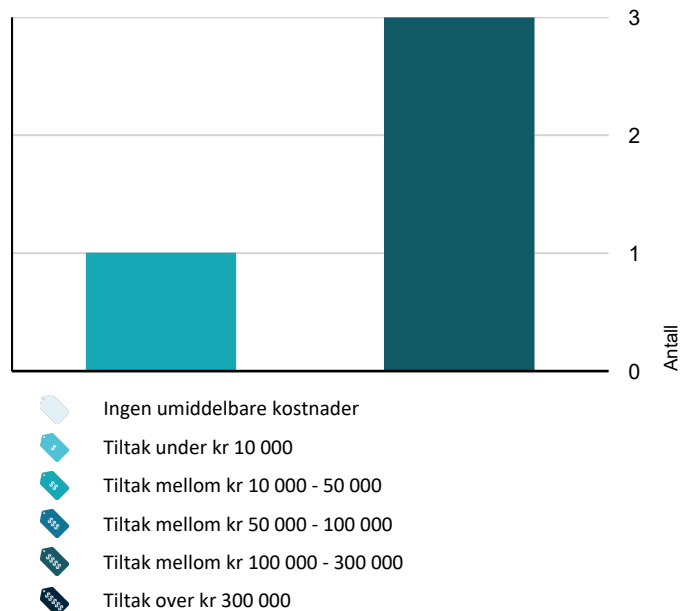
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Uetg. > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Uetg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Uetg. > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Byggets konstruksjoner er fra byggeår, og det er behov for oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taksteinen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tekkingen har noe mosedannelse og slitasje på grunn av elde. Takstein skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i taksteinen. Materialet slites og eldes mye fortere.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på svekkelser med mosedannelse som tilsier at det kan være behov for tiltak i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Mose på taksteinen bør fjernes slik at den ikke kan gro ned i takstein og papp. Materialet slites og eldes mye fortere.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i plast.

Disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere. Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren. Vannlekkasjer kan føre til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

De anbefales å lage luftespalte i nedkant av kledningen. Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luftespalter i gesimsene. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget. Det er derfor ikke mulig å sjekke hele takkonstruksjonen, og TG er kun for synlige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På kneloftet er det en fuktmerker i undertaket. Dette kan skyldes luftlekkasjer fra nærliggende rom og kottedør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å foreta en utvidet sjekk av årsaken til dette.

Fuktskader kan føre til råteskader i byggets konstruksjon.



Det er en del fuktmerker i undertaket på kneloftet.

TG 2 Vinduer - 2

Det er montert ett takvindu i trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasset i vinduet er sprukket, men eier opplyser at dette vil bli byttet før salg av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glasset i vinduet bør byttes. Det kan være fare for av glasset sprekker ytterligere, og fører til lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduene har malte og lakkerte trerammer og to-lags glass.

Det kan ikke garanteres at det kan være vinduer med punkterte glass, da dette kun kan ses i et spesielt lys.

Vinduene er godt vedlikeholdt i hht alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er nor værslitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene må overflatebehandles.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt ytterdør med sidefelt i glass.

Vurdering av avvik:

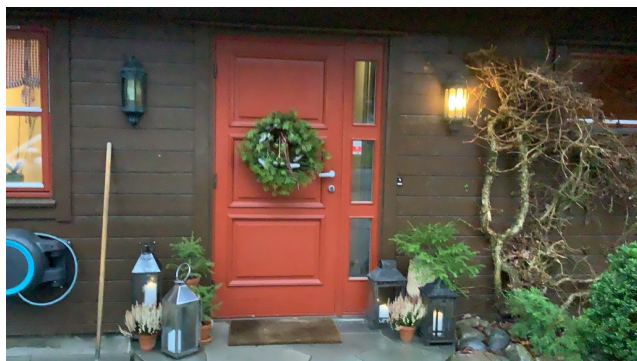
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdøren har overflate slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader. Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av terrasse har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga sikkerheten bør rekkverket heves til godkjent høyde, samt lage mindre åpninger.

Overflatebehandle terrassene.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene har normal bruksslitasje i hht alder.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er observert bom i gulv med flis (hall).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

Bom i flis bør utbedres, da disse kan letter sprekke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er støpt dekke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe mindre skjevheter i gulvene.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i underetasjen og peisovn i hovedstuen. Innrørret i pipen er ikke inspisert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger mot grunnmur i kjeller regnes som en risikokonstruksjon, da det er økt fare for skjulte fuktskader og manglende mulighet for inspeksjon av veggens tilstand bak utforingen.

Konsekvens/tiltak

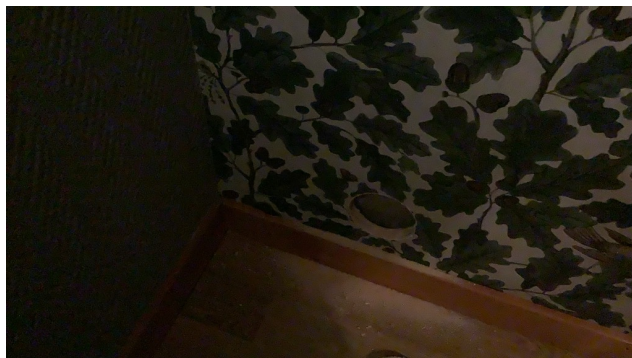
- Tiltak:

Dreneringen har en eldre årgang, noe som kan begrense effekten på dreneringen.

Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.

Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg, uten at det er målt forhøyede fuktverdier. Det er kun foretatt en skikktakning, og det kan ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder i konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Det er montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

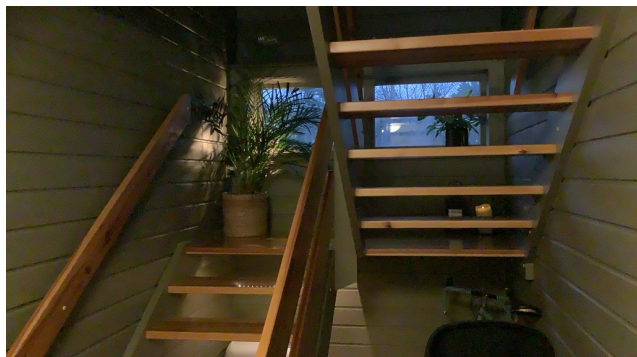
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinn og i rekkverk for å ivareta sikkerheten, da for store åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.
Dørene har normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Fliser på veggen er malt.
Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3 Eier opplyser at badet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggene.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

UETG. > BAD 1

TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, badekar, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Fliser på veggen er malt.
Badet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.
På grunn av badets alder anbefales det å renovere dette.
Det er sprekker i flere gulvfliser.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3 Eier opplyser at badet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UETG. > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggene.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport

UETG. > VASKEROM

! TG 3 Generell

Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Det er montert benk med skap og utslagsvask.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er sluk under utslagsvasken.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom sluk og topp terskel.
På grunn av rommets alder anbefales det å renovere dette.
Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Membran på eldre våtrom er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.
På bakgrunn av dette gis badet en TG 3 Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UETG. > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt.
Deler av innredningen går takhøye skap.
Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert:
platetopp, to stk stekeovn en med microfukksjon, avtrekksvifte, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er plassbygd kjølerom.
Eier opplyser at aggregatet var nytt i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette anses som en risikokonstruksjon, men det ble ikke observert fukt i tilstøtende vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig fuktsjekker av rommet for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium. Luftlekkasjer i slike rom kan føre til kondensering og fuktskader, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert levetid for materialene.



UETG. > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er plassbygd badstue fra byggeår.
Det er panel på vegger og tak, samt montert benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ovnen vedr alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig, fremskaffe dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran på vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

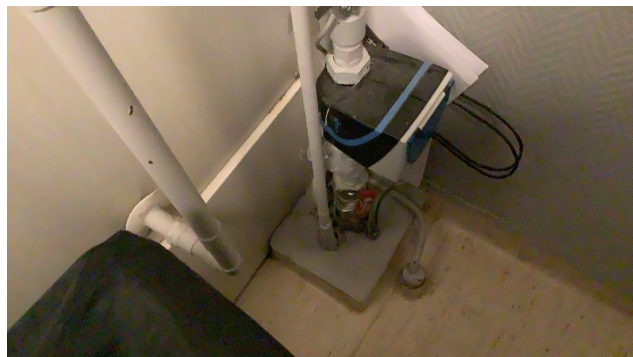
Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av rørene. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.



TG 2 Avløpsrør

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast. Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen, men kan ikke utelukkes i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Pga gamle rør anbefales det rørinnspeksjon.

Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Det mangler ventiler i noen bruksrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det anbefales å montere veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Manglende luftventiler fører til dårlig innneklima. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanker er plassert på vaskerommet, og er på 270 liter.
Berederen er fra byggeår.
Det er avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:

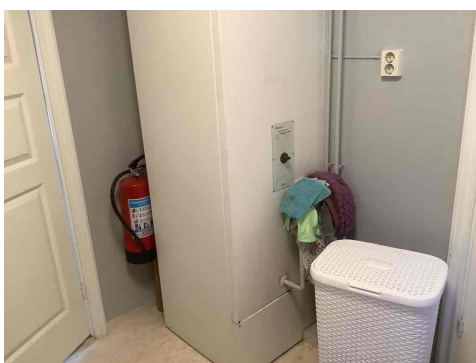
- Det er avvik:

Berederen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer.



TG 2

Elektrisk anlegg

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

I elskapet er det:

Automatsikringer, overspenningsvern 63 amp hovedsikring, og 26 kurser. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Utett gjennomføring i elskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er i hht eier kun fortatt mindre oppdateringer de senere årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eiers opplysning.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Eiers opplysning.

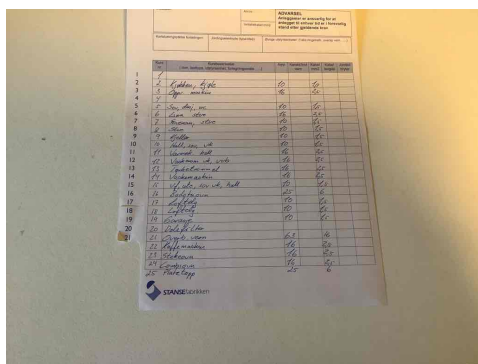
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det meste av elanlegget har en eldre årgang, bør elanlegg kontrolleres av en fagmann.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Byggegrunn

Det antas at boligen er oppført på fjellgrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er observert mindre sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Mindre sprekker i grunnmuren kan skyldes mindre setninger i bygget. For å vurdere om disse er stabile, bør det gjennomføres målinger over tid. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette føre til ytterligere setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det er naturlig drenering i steinmasser rundt boligen. Det var ingen tegn til at dreneringen ikke fungerer, men da dette er en lukket konstruksjon, kan dette ikke garanteres. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet ved utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Det er ikke topplst på synlig drencplate, og dette kan føre til av vann kommer inn bak platen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere innvendige utforede vegger for tegn til fukt. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon. Manglende topplst på synlig drencplate bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak platen, noe som kan øke risikoen for fuktskader.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur i Leca. Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre sprekker i grunnmuren i den ene boden og på utendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i muren kan tyde på mindre setninger. Det anbefales å foreta målinger for å undersøke om bygget er stabilt, for å unngå videre bevegelser eller skader på konstruksjonen. Dersom det avdekkes aktive bevegelser, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å redusere risiko for ytterligere skader.



TG 2 Terrengforhold

Tomtens terreng er kupert, og er opparbeidet med beplantning. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av terreng rundt boligen er flatt, og har ikke helning fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flatt terreng kan føre til økt vannpress mot bygningen og drencsystemet, noe som kan medføre fuktskader i konstruksjonen. Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på grunnmur.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

TG er kun basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noen oppgraderinger bør foretas.

Beskrivelse

Garasjen har trevegger med liggende kledning. Det er leca i nederste delen av veggene.

Det er saltak med takstein.

Det er montert to leddporter i tre.

Innvendig er det støpt dekke., og lagring på loft.

Det er noe fuktmerker på innvendige vegger.

Det er bruksslitasje på garasjeporter.

Garasjen er generelt godt vedlikeholdt, men har behov for noen oppgraderinger.

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

243 m²/243 m²

Enebolig: 5 Soverom, Gang, Annet, Kjøkken, Stue, Kjølerom, 2 Bad, Vindfang, Hall m/trapp, 2 Bod, Badstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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 8 350 000

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

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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 Enerberget 5 ,1727 SARPSBORG 175 m² 1985 4 sov		5 200 000				29 714
2 Bergstubbyen 6 ,1727 SARPSBORG 198 m² 1988 5 sov		5 850 000				29 545
3 Østre skogen 9 ,1727 SARPSBORG 191 m² 1978 4 sov	29-05-2022	5 600 000	5 600 000		5 600 000	29 319
4 Bergsvingen 51 ,1727 SARPSBORG 178 m² 1992 4 sov	27-01-2020	4 790 000	4 650 000		4 650 000	26 124
5 Roseberget 13 ,1727 SARPSBORG 187 m² 1981 4 sov	23-11-2021	4 850 000	4 850 000		4 850 000	25 936
6 Tyristubbyen 7 ,1727 SARPSBORG 269 m² 1988 6 sov	07-06-2022	6 800 000	6 800 000		6 800 000	25 279
7 Herresalveien 65 ,1727 SARPSBORG 206 m² 2001 4 sov	04-07-2019	5 000 000	4 900 000		4 900 000	23 786
8 Bergsvingen 3 ,1727 SARPSBORG 171 m² 1983 4 sov	20-08-2018	3 900 000	3 800 000		3 800 000	22 222

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

Årlige kostnader er ikke oppgitt.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 830 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

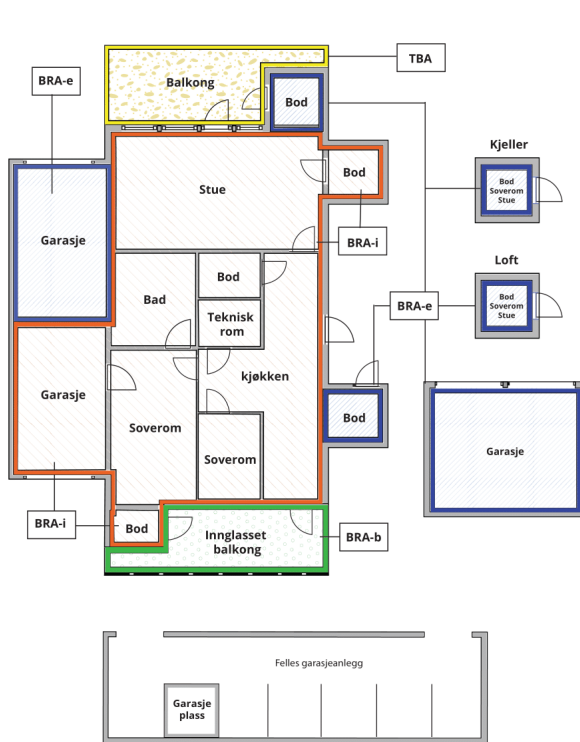
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Loft	33			33	
1. Etasje	107			107	25
Uetg.	103			103	19
SUM	243				44
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, annet		
1. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, kjølerom, bad		
Uetg.	Soverom, soverom 2, vindfang, hall m/trapp, bod, bod 2, badstue, bad 1, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger, er det ikke sjekket i kommunens arkiver om boligen er godkjent etter dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	25
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Arnstein Mathisen	Takstmann
	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1	4458		0	964.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyristubben 2

Hjemmelshaver

Christer Torp

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 5-7 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplass.
Tomten er kupert, og har trær og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2022	
2	25.08.2022	
3	01.09.2022	
4	03.09.2022	
5	30.12.2025	
6	28.01.2026	
7	28.01.2026	
8	28.01.2026	
9	28.01.2026	
10	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ6726>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	ABC Elektro Team AS	Firma/Navn:	Christer Torp
Kontaktperson:	Cato Hansen	Kontaktperson:	
Adresse:	Trøskenveien 36	Adresse:	Tyristubben 2
Postnr/Sted:	1712 Grålum	Postnr/Sted:	1727 SARPSBORG
Telefon:	69 70 07 00	Telefon:	948 86 886
E-post:	post@abcel.no	E-post:	christer@urmakertorp.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	8680	Kundenummer:	31045
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Christer Torp		
Adresse:	Tyristubben 2		
Postnr/Sted:	1727 Sarpsborg		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Flyttet stikkontakt fra gulv til over benk. Byttet 2stk gamle stikk til nye over benk. Byttet fra bryter til dimmer i stue.
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med
 NELFOs standardiserte sjekklister og
 dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en
 registrert elinstallatør som er medlem av
 NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Aleksander Laabak
Dato:	2023-09-25
Signatur:	Elektronisk signert av Aleksander Laabak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 18197
Anleggsnavn: Egil Karlsen
Kontaktperson: Egil

Eier av anlegget: Egil Karlsen
Anleggsadresse: Tyristubben 2

Bruker av anlegget: Egil Karlsen
Postnr./Sted: 1727 SARPSBORG

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- | | |
|--|--|
| ☐ Nyanlegg | ☐ Inntak |
| ☐ Utvidelse | ☐ Fordeling |
| ☐ Endring | ☐ Installasjon |
| ☐ Målerinstallasjon | ☐ Opplading Elbil |
| ☐ Annet: | |

Beskrivelse av arbeidet:

Bytte komfyrvakt

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:

Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Netttype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning mot jord L1:

L2:

L3:

Overb.vern type:

str.:

A

inst.:

Kortslutningsvern:

str.:

A

inst.:

Fordeling

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Utjevningsforbindelser | ☐ Kontrollert | ☐ Merket |
| ☐ PEN-ledere merket | ☐ PE-ledere merket | ☐ N-ledere merket |
| ☐ Utstyr og vern merket | | |
| ☐ Vern innstilt og kontrollert | | |
| ☐ Kursfortegnelser oppsatt/rettet | | |
| ☐ Systemspenning merket | | |
| ☐ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert | | |
| ☐ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert | | |
| ☐ Kabelinnføringer og skap tettet | | |
| ☐ Tilkoblinger kontrollert | | |
| ☐ Rengjøring skap/tavle | | |
| ☐ Visuell kontroll utført | | |
| ☐ IP-grad, berøringsikkerhet og kryptrømsavstander kontrollert | | |
| ☐ Kabel og ledningsføringer kontrollert | | |
| ☐ Funksjonsprøve utført | | |
| ☐ Isolasjonsmotstand målt | Måleverdi: | Mohm |
| ☐ AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet | | |
| ☐ AL tilkoblinger trekt til med riktig moment | | |

Jording

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------|
| ☐ Jordfeilautomat | mA | ☐ Måling utført | ☐ Testet |
| | | mA: | ms: |
| ☐ 30 mA jordfeilbryter for våtr./ute/varmekabel | | ☐ Måling utført | ☐ Testet |
| | | mA: | ms: |
| ☐ Jordelektrode | | ☐ Kontrollert | ☐ Merket |
| | Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm): | | |
| ☐ Kapasitansmåling utført | | | |
| ☐ Jordkontinuitetsmåling foretatt | | Måleverdi: | |

Installasjon

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig | | |
| ☐ Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller | | |
| ☐ Polaritetskontroll utført | | |
| ☐ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet | | |
| ☐ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.) | | |
| ☒ Installasjonsanvisninger fulgt | | |
| ☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd | | |
| ☐ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt | | |
| ☐ Brannetting i brannskiller foretatt | | |
| ☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket | | |
| ☐ Skjult varme installert | ☐ Installert i tak | ☐ Installert i gulv |
| ☐ Det er installert skjulte transformatorer | ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer | |

Målerinstallasjon

Målnummer:

Målerplassering:

Overb. vern forankoblet måler:

str.:

A

Inst.:

- | | |
|--|---|
| ☐ Måler montert | ☐ Måler plombert |
| ☐ Standardverdier benyttet | ☐ Nettdata mottatt |
| ☐ Melding sendt til el-tilsyn | ☐ Spenning påsatt |

Ansvarlig montør:

Dato: 23.01.2020

Sted: Egil Karlsen

Rolf-Erik Halvorsen

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

...fortsettelse

Generelt

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Relevante opplysninger gitt tilkunde | ☒ Materielliste ført | ☐ Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre |
| ☐ Opprydding og rengjøring utført | ☐ EE-avfall håndtert forskriftsmessig | ☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere |
| ☒ Sluttktrl./samsvarserklæring vil bli levert til kunde | ☐ Dører låst og nøkler avlevert | |

Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm: ☒ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ Andre: samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er i samsvar med norm/tekniske bestemmelser: ☒ EN 61439-1 ☐ Andre:

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Sted: *Egil Karlsen*

Dato: *23.01.2020*

Autorisert Elektroinstallatør:

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Sarpsborg
Installasjon as

Ordre: 20615
Anleggsnavn: Egil Karlsen
Kontaktperson: Egil

Eier av anlegget: Egil Karlsen
Anleggsadresse: Tyristubben 2

Bruker av anlegget: Egil Karlsen
Postnr./Sted: 1727 SARPSBORG

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- | | |
|--|--|
| ☐ Nyanlegg | ☐ Inntak |
| ☐ Utvidelse | ☐ Fordeling |
| ☐ Endring | ☐ Installasjon |
| ☐ Målerinstallasjon | ☐ Opplading Elbil |
| ☐ Annet: | |

Beskrivelse av arbeidet:

Omgjøring i forbindelse med kjølerom.

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:

Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Netttype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning mot jord L1:

L2:

L3:

Overb.vern type:

str.:

A

inst.:

Kortslutningsvern:

str.:

A

inst.:

Jording

☐ Jordfeilautomat mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:

☐ 30 mA jordfeilbryter for våtr./ute/varmekabel ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:

Fordeling

☐ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
☐ PEN-ledere merket ☐ PE-ledere merket ☐ N-ledere merket

☐ Utstyr og vern merket

☐ Vern innstilt og kontrollert

☐ Kursfortegnelser oppsatt/rettet

☐ Systemspenning merket

☐ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert

☐ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert

☐ Kabelinnføringer og skap tettet

☐ Tilkoblinger kontrollert

☐ Rengjøring skap/tavle

☐ Visuell kontroll utført

☐ IP-grad, berøringsikkerhet og kryptrømsavstander kontrollert

☐ Kabel og ledningsføringer kontrollert

☐ Funksjonsprøve utført

☐ Isolasjonsmotstand målt Måleverdi: Mohm

☐ AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet

☐ AL tilkoblinger trekt til med riktig moment

☐ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):

☐ Kapasitansmåling utført

☒ Jordkontinuitetsmåling foretatt Måleverdi: 0,1

Installasjon

☐ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig

☐ Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller

☐ Polaritetskontroll utført

☐ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet

☐ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)

☒ Installasjonsanvisninger fulgt

☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd

☐ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt

☐ Brannetting i brannskiller foretatt

☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket

☐ Skjult varme installert ☐ Installert i tak ☐ Installert i gulv

☐ Det er installert skjulte transformatorer ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Målerinstallasjon

Målnummer:

Målerplassering:

Overb. vern forankoblet måler:

str.:

A

Inst.:

☐ Måler montert

☐ Måler plombert

☐ Standardverdier benyttet

☐ Nettdata mottatt

☐ Melding sendt til el-tilsyn

☐ Spenning påsatt

Ansvarlig montør:

Dato: 16.09.2021

Sted: Egil Karlsen

Rolf-Erik Halvorsen



Besvarelse: ☒ = Ja ☒ = Nei ☐ = Ikke Aktuelt

Side 1/2

54F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

...fortsettelse

Generelt

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Relevante opplysninger gitt tilkunde | ☒ Materielliste ført | ☒ Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre |
| ☐ Opprydding og rengjøring utført | ☐ EE-avfall håndtert forskriftsmessig | ☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere |
| ☒ Sluttctrl./samsvarserklæring vil bli levert til kunde | ☐ Dører låst og nøkler avlevert | |

Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm: ☒ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ Andre: samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er i samsvar med norm/tekniske bestemmelser: ☒ EN 61439-1 ☐ Andre:

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Sted: *Egil Karlsen*

Dato: *16.09.2021*

Autorisert Elektroinstallatør: