

Tilstandsrapport

📍 Edvard Strands vei 71, 1734 HAFSLUNDSØY

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 2095, bnr. 4, fnr. 7

Markedsverdi

2 600 000

Areal (BRA): Enebolig 109 m², Bryggerhus 47 m², Bod 12 m²



Befaringsdato: 11.05.2023

Rapportdato: 06.06.2023

Oppdragsnr.: 21001-1243

Referansenummer: KC1921

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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



Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig



Ole Petter Sjøtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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 ble opprinnelig oppført i 1920.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 103 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Det er viktig å bemerke seg at eiendommen ligger innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og pappshingel.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på hovedbygg, antatt stående plank. Bindingsverk på tilbygg.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er synlig rupanel som undertak.
Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås-system.
Bygningen har malt dobbel balkongdør i tre med 3-lags glass.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Balkong oppført i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon med overbygg i trekonstruksjon og betongtakstein.
Yttevegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
Salttak med betongtakstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med røykrør og vedovn i stue.
Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Boligen har betongtrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Plater mellom over og underskap.
Det er platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rørforgrening i kjeller.
Stoppekran i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Det er installert varmepumpe ved trapp i loftetasje.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Plassert i kjeller.
Sentralstøvsuger.
Sentral i kjeller.
Sikringsskap i gang på loft.
63 AHS med div.automatsikringer og jordfeilsautomater.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn, antatt leirholdige masser.

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur.

Flat opparbeidet tomt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Andre etasje	38	34	4
Første etasje	66	66	0
Kjeller	5	0	5
Sum	109	100	9
Bryggerhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	47	0	47
Sum	47	0	47
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	0	12
Sum	12	0	12

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det eneste som foreligger er dokumentasjon på at boligen har blitt omregistrert fra 2 boenheter til 1 boenhet.

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

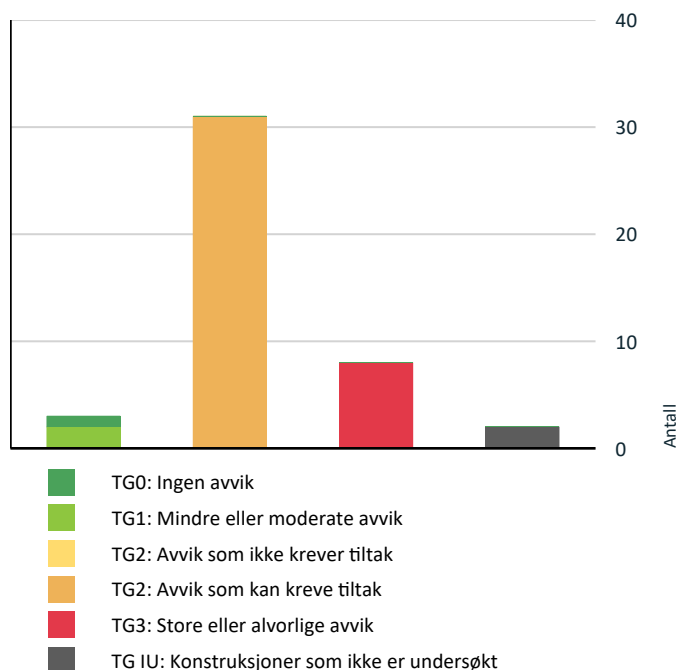
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

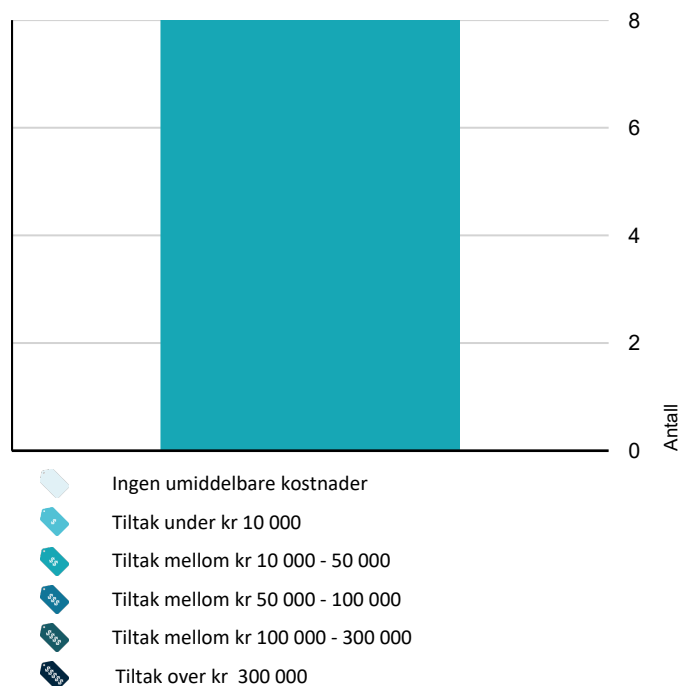
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er rekvirert av Frode Cato Olsen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport bolig med verdivurdering i forbindelse med salg av Edvard Strands vei 71, i Sarpsborg kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendige beslag har utettheter.

Synlig utettheter i overgang mellom vindski og takstein.

Vindskier har elde og slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Taktekkning tilbygg

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader.

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Utvendige beslag har utettheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende nedløp og takrenner. Nedløp er ført inn på yttervegg og skaper råte i kledning. Takrenner ligger for nærme kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Utvendig > Overbygg for nedgang til kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overbygg bærer preg av enkel utførelse. Utettheter på tak. Manglende takrenner. Feil avslutning mot vindski. Manglende beslag mot yttervegg. Kledning for nærme terreng. Etterslep av vedlikehold. Råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Innvendig > Etasjeskille loft etasje

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Synlig fukt i bjelke til etasjeskille. Det er registrert mulig hull etter borrebillen i bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulv bærer stedvis preg av enkel utførelse og det er i dusjsone flis på flis pga tidligere feil fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap i gang på loft.

63 AHS med div.automatsikringer og jordfeilsautomater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglende slutførelse på hjørne

Synlige skjevheter.

Stedvis enkel utførelse.

Råte i kledning.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato. Stedvis misfarging av undertak.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slipp i innvendig plastlist.

Etterslep av vedlikehold.

Feil utførelse av omramming på vindu til bad.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør har skjevheter.

Skader.

Manglende beslag.

! Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Løst låsbeslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold på terskel.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Feil utførelse av beslag i overgang mellom tak og yttervegg.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom/løse fliser. Avvik mellom fliser.

Skader i laminat.

Manglende slutførelse av påbegynt jobb.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekker i betongdekke.

! Innvendig > Etasjeskille først etasje [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

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

Trapp bærer preg av elde og slitasje. Det er borret hull i trinn og det er sprekker i trapp.

! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sprekker i trapp.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis skader på overflater.

Manglende avslutning.

Manglende låsdeksel.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Overflater bærer stedvis preg av enkel utførelse.

Merker i tak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Synlig manglende membran ved dør.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skader og fuktskjolder på innredning. Misfarging i fuger.

Vann spruter utover når det treffer servant.

Løs doskål.

Utførelse med organisk materiale rundt glassbyggerstein er ikke anbefalt.

Plate under servant bærer preg av enkel utførelse.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mekanisk avtrekk går ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Svakt trekk.

Elde og slitasje.

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

Det er avvik:

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

Det er irr på rør.

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

Det er påvist begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral i trapp [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Avskalling av grunnmur.

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

Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1920

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Synlig utettheter i overgang mellom vindski og takstein.
Vindskier har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Vedlikehold av vindskier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Taktekking tilbygg

! TG 3

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uttetheter i utvendige beslag må utbedres.

Taktekking må skiftes.

På bakgrunn av tilstand, kan det være skade under taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag



Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende nedløp og takrenner.

Nedløp er ført inn på yttervegg og skaper råte i kledning.

Takrenner ligger for nærme kledning.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Deler av takrenner må skiftes og utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på hovedbygg, antatt stående plank. Bindingsverk på tilbygg.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Selger opplyser at kledning samt etterisolering er utført i år 2010 på egeninnsats.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglede slutførelse på hjørne

Synlige skjevheter.

Stedvis enkel utførelse.

Råte i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

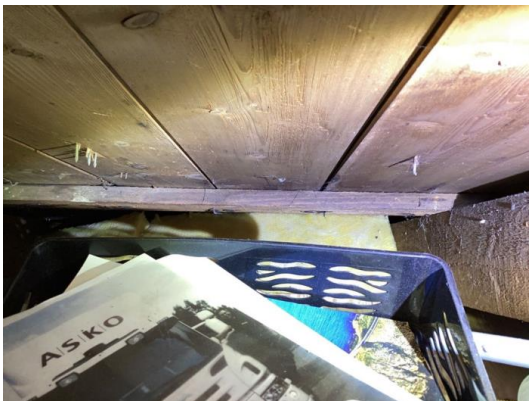
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er synlig rupanel som undertak.

Deler av tak er ikke tilgjengelig da det er en lukket konstruksjon og deler av loft er ikke tilgjengelig pga mye lagring og manglende underlag.

Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Tilstandsrapport



- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato.
Stedvis misfarging av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slipp i innvendig plastlist.
Etterslep av vedlikehold.
Feil utførelse av omramming på vindu til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedring.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlåssystem.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har skjevheter.
Skader.
Manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

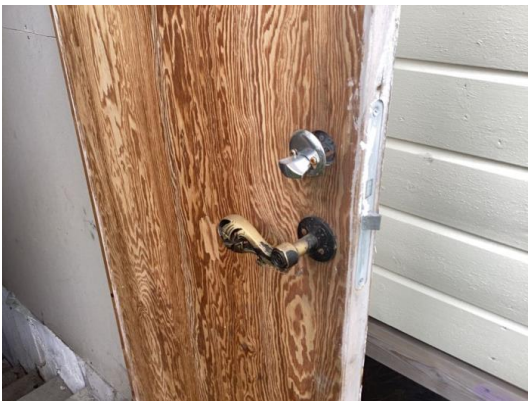
Det må gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

Kjellerdør

TG 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Løst låsbeslag.

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdør

TG 2

Bygningen har malt dobbel balkongdør i tre med 3-lags glass.



Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong oppført i trekonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

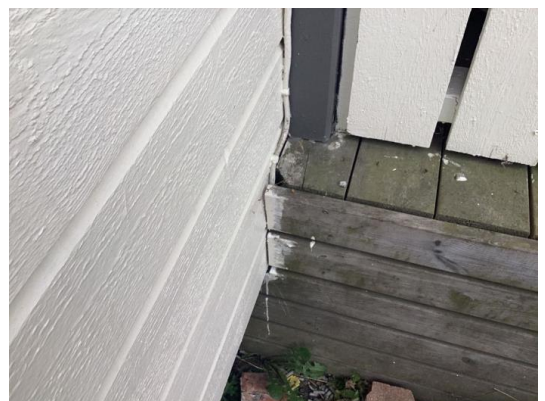
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i trekonstruksjon med overbygg i trekonstruksjon og betongtakstein.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Feil utførelse av beslag i overgang mellom tak og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.
Beslag må utbedres.

Overbygg for nedgang til kjeller

! TG 3

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
Salttak med betongtakstein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overbygg bærer preg av enkel utførelse.
Utettheter på tak.
Manglende takrenner.
Feil avslutning mot vindski.
Manglende beslag mot yttervegg.
Kledning for nærme terreng.
Etterslep av vedlikehold.
Råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom/løse fliser. Avvik mellom fliser.

Skader i laminat.

Manglende slutførelse av påbegynt jobb.

Konsekvens/tiltak

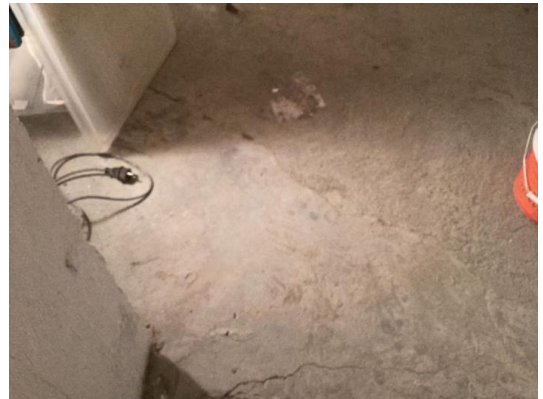
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det er ikke målt avvik i gulv på bakgrunn av at det er sluk/hull i gulv som det antas at det er støpt med fall mot.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille loft etasje

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille først etasje

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert avvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

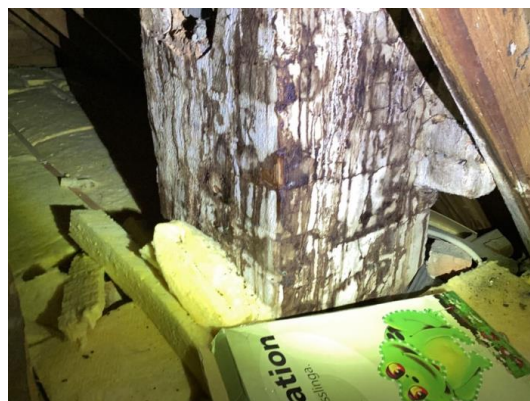
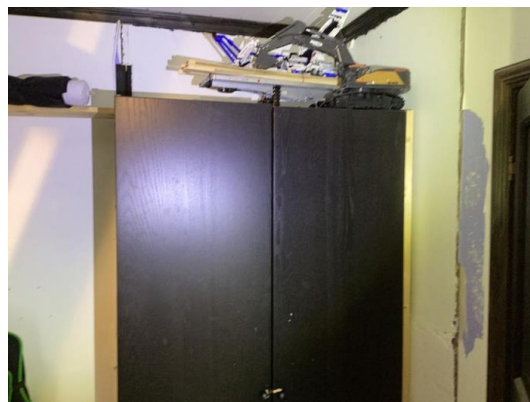
TG 2

Boligen har mursteinspipe med røykrør og ved ovn i stue.

Eier opplyser at det er stålrør i pipe. Ble lagt inn i 2004.

Taksmann anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i Sarpsborg kommune.

Innvendig pipe er ikke kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Bom i fliser og avvik mellom fliser.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

TG 3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Synlig fukt i bjelke til etasjeskille.

Det er registrert mulig hull etter borrebiller i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt og lakkert tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp bærer preg av elde og slitasje. Det er borret hull i trinn og det er sprekker i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak. Det må forventes utbedringer/utskiftninger.

Tilstandsrapport

Innvendige trapp til kjeller

TG 2

Boligen har betongtrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sprekker i trapp.

Konsekvens/tiltak

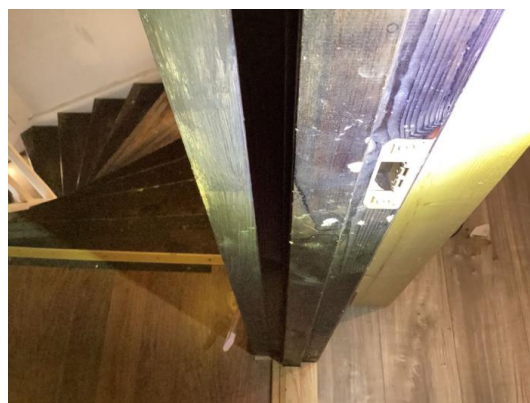
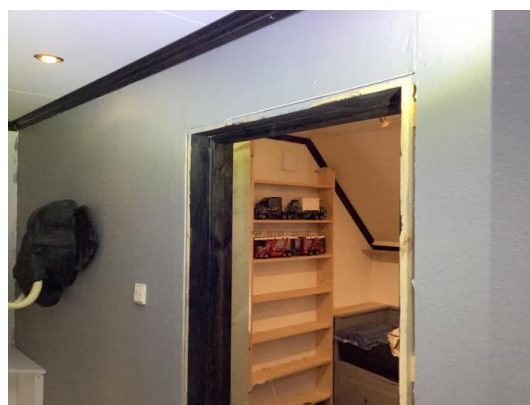
- Det bør gjøres lokale tiltak.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader på overflater.

Manglende avslutning.

Manglende låsdeksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

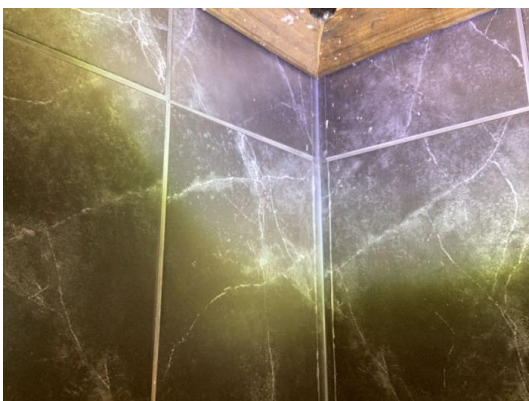
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at badet ble pusset opp i 2009 av ufaglært og det bærer preg av enkel utførelse.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har fliser.
Taket har panel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Overflater bærer stedvis preg av enkel utførelse.
Merker i tak.

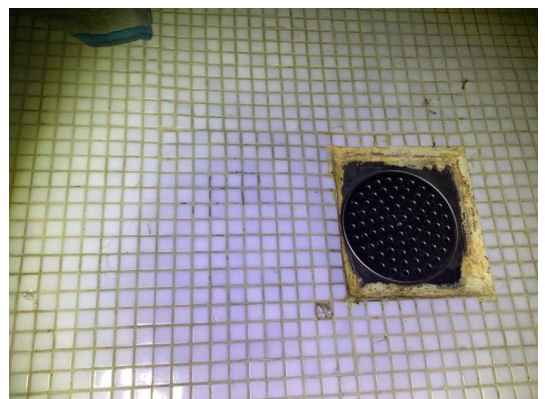
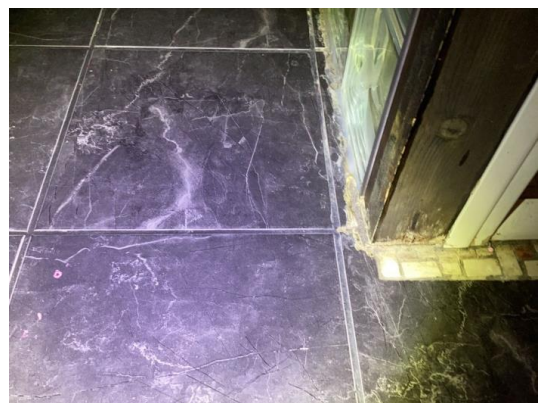
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må forventes utbedringer.

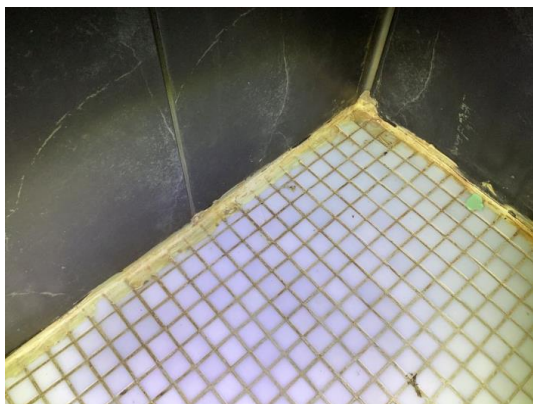
Overflater Gulv

! TG 3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv bærer stedvis preg av enkel utførelse og det er i dusjsone flis på flis pga tidligere feil fall.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Synlig manglende membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

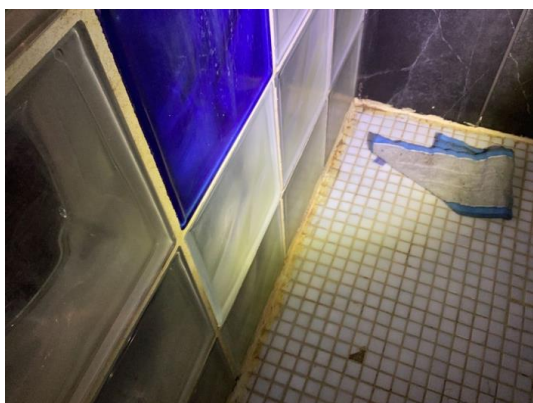
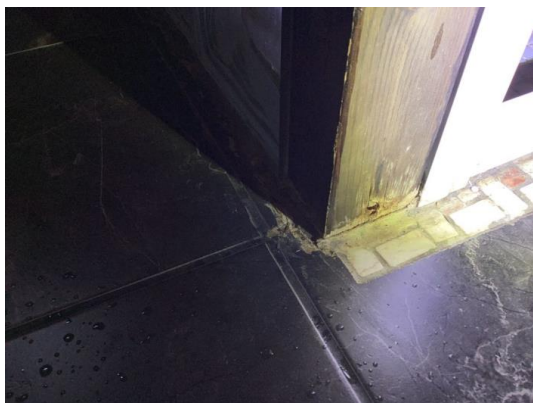
Det må gjøres ytterligere undersøkelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skader og fuktskjolder på innredning.

Misfarging i fuger.

Vann spruter utover når det treffer servant.

Løs doskål.

Utførelse med organisk materiale rundt glassbyggerstein er ikke anbefalt.

Plate under servant bærer preg av enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes utskiftninger.

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mekanisk avtrekk går ikke.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

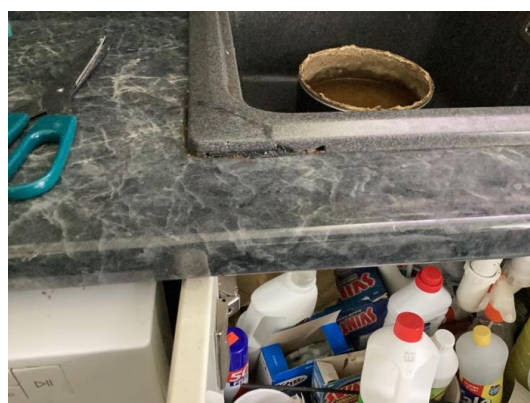
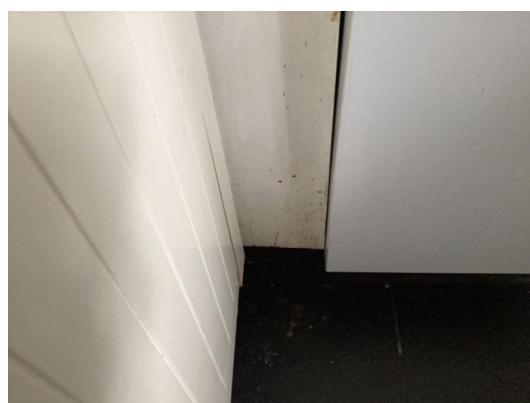
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjeller.

Måleresultat = under 6 %



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Plater mellom over og underskap.
Det er platetopp og stekeovn.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

ⓘ TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt trekk.
Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

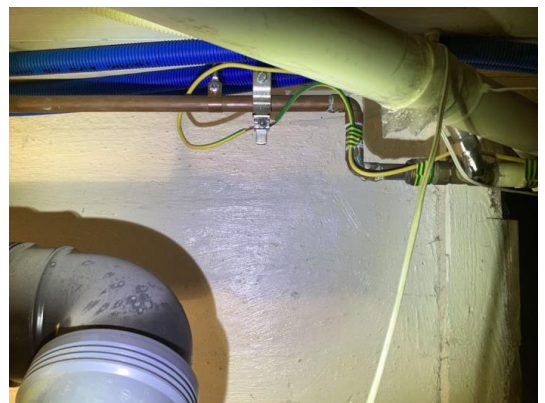
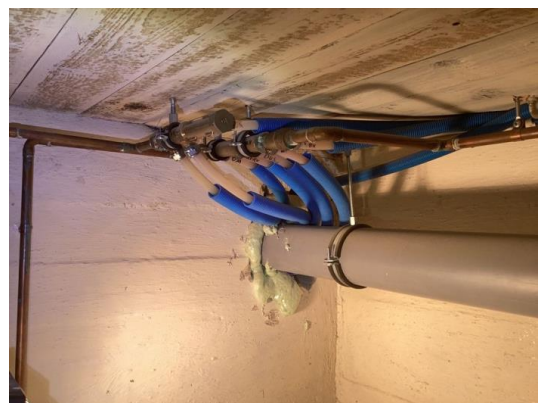
Vannledninger

ⓘ TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Rørforgrening i kjeller.

Stoppekran i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.



Varmesentral

! TG 2

Det er installert varmepumpe i stue.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

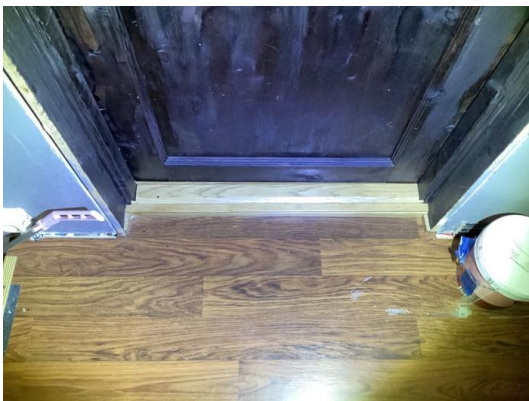
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Varmesentral i trapp

TG 2

Det er installert varmepumpe ved trapp i loft etasje.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

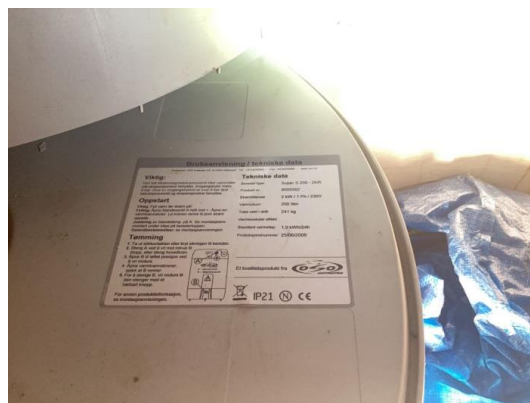
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger

! TG IU

Sentralstøvsuger.

Sentral i kjeller.



Elektrisk anlegg

! TG 3

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 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.

Sikringsskap i gang på loft.

63 AHS med div.automatsikringer og jordfeilsautomater.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Selger opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert av 2 forskjellige selskaper. Et av disse het Enøk elektro.

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekser, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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

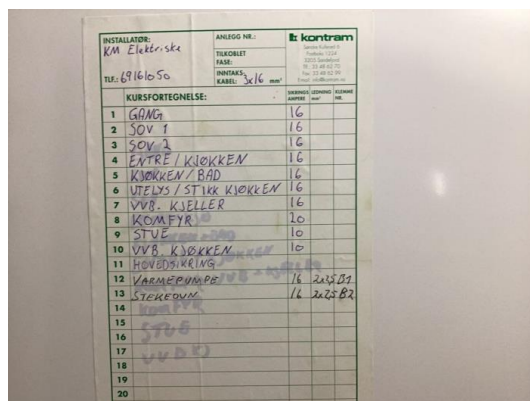
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

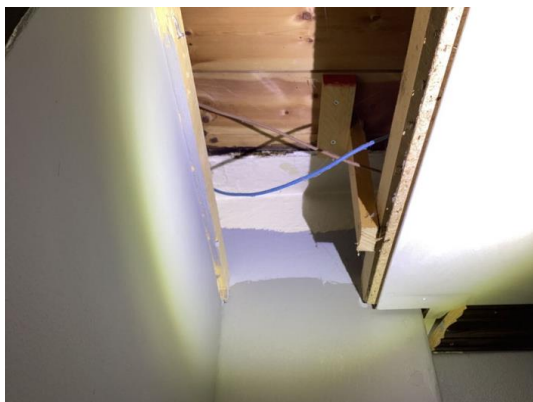
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antatt leirholdige masser.

Drenering

! TG 2

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Avskalling av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

! TG 2

Flat opparbeidet tomt.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er viser stor mulighet.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Selger opplyser at vannledning og avløpsrør er skiftete i ca. år 2004.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten. Yttervegger mot terreng bygges normalt ikke for å tåle vanntrykk. Men veggoverflaten skal være vannavvisende.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Bryggerhuset har adkomst via tredører.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bryggerhuset.

Vedlikehold o.l:

Bryggerhuset er nedslitt og har stort behov for renovering.

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med asfaltappshingel.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

Vedlikehold o.l:

Etterslep av vedlikehold og behov for utbedringer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

109 m²/100 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Soverom, 3 Bod, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bryggerhus, Bod

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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 uten fradrag

3 050 000

Fradrag for festet tomt

-

440 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 17 400	14.12.2023	Kr. 17 400	Kr. 440 000

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.

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

Det er gjort fradrag i markedsverdien for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nylandsveien 12 ,1734 HAFSLUNDSØY 81 m² 1957 2 sov	09-07-2020	2 200 000	2 360 000	0	2 360 000	29 136
2 Edvard Strands vei 43C ,1734 HAFSLUNDSØY 107 m² 1964 3 sov	26-05-2020	2 800 000	2 700 000	0	2 700 000	25 234
3 Lyrenveien 10 ,1734 HAFSLUNDSØY 88 m² 1973 2 sov	06-05-2020	2 150 000	2 200 000	0	2 200 000	25 000

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

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	13 100
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	8 000
Festeavgift f.o.m 14.12.2023	Kr.	17 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Bryggerhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Bryggerhus	Kr.	30 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Andre etasje	38	34	4	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2	Bod
Første etasje	66	66	0	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom	
Kjeller	5	0	5		Bod 1, Bod 2
Sum	109	100	9		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Deler av kjeller er under 1,9 meter og er ikke måleverdig. Oppmålt areal i kjeller er under 2 meter og er ikke godkjent for varig opphold.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det eneste som foreligger er dokumentasjon på at boligen har blitt omregistrert fra 2 boenheter til 1 boenhet.

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:

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	47	0	47		Boder
Sum	47	0	47		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	12	0	12		Bod
Sum	12	0	12		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2023	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Frode Cato Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2095	4	7	0	1207.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato
Edvard Strands vei 71				19.06.1923		14.12.2023	
Hjemmelshaver							
Olsen Frode Cato 1/2, Olsen Lena Sabina 1/2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde langs Edvard Strands vei på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune. Området består for det meste av eldre eneboligbebyggelse, og herfra er det kort vei til barnehage, skole, nærbutikk og idrettsanlegg og golfbane. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 4,7 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er flatt arrondert med gode solforhold. Opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over lomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Megler	15.05.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	11.05.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/KC1921>

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