

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Snekerstubakken 7, 1738 BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1049, bnr. 371

## Markedsverdi

### 3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20247-1789

Referansenummer: II6576

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

[boligconsult.no@gmail.com](mailto: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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Boligen er oppført i 1986, og er i hht eier bruksendret rom i kjelleren. Dette har eier ikke dokumentert. Boligen har en etasje og kjeller. Eier opplyser at badet er fra før 1997 og kjøkken fra 2016 med fronter fra 2025. Boligen har et stort behov for oppgradering av undertak og takstein, samt flere vinduer. Det er en garasje på eiendommen med to garasjeporter. Tomten er lett skrånende, og er opparbeidet med plen, busker, trær og belegningsstein i gårdsplassen. Boligen har flere konstruksjoner som bør oppgraderes, dette er nevnt i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taksteinen er fra byggeår.

Taksteinen var delvis tildekket av snø, og derfor undersøkelsen begrenset.

Det er montert nedløp og takrenner i stål fra byggeår.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Ytterveggene har stående kledning.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført med valmtak.

Det er luke til loftet.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Malt ytterdør.

Dobbel balkongdør med malte rammer.

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer.

Det er takoverbygg på terrassen.

Trappene er utført i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Etaseskille er utført i trekonstruksjon.

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

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etaseskille, 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.

Målt med laser i stue, gang og soverom.

Det er montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen, samt eldre glatte dører.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Eier opplyser at dører i kjeller er fra 2016, samt dør til kjøkken. Det er glass i døren til kjøkkenet.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Eier opplyser at badet er fra før 1997.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høyde mellom sluk og terskel. Dette kan føre til at vann renner ut i andre rom ved en lekkasje.

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

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert stekeovn fra 2016 og induksjonsovn fra 2025.

Eier opplyser at skapfrontene er fra 2025 og skrog fra 2016.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett fra 2025, servant og naturlig avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Stoppekran i kjellerbod.

Rørføringer og rørens 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

# Beskrivelse av eiendommen

seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrاد. 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. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert. Enkelte rom har naturlig avtrekk. Varmtvannstanken er plassert i kjellerboden. Berederen er fra byggeår. 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 bygningsakkdyndig 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. I elskapet er det: Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 19 kurser.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Det er synlige drengsplatere over terreng ved grunnmuren. Deler av topplisten på drengsplatene er ikke slisset inn i grunnmuren. Eier opplyser at dreneringen er fra 2016. Boligen er oppført på grunnmur i Leca. Muren er pusset over terreng. Det er forstøtningsmur til lysgraver og til den ene naboen. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen. Eier opplyser at dene ble lagt i 2017. Tomtens terreng er lett skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning. VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er kun basert på alder. For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon. Opplysninger er gitt av eier.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

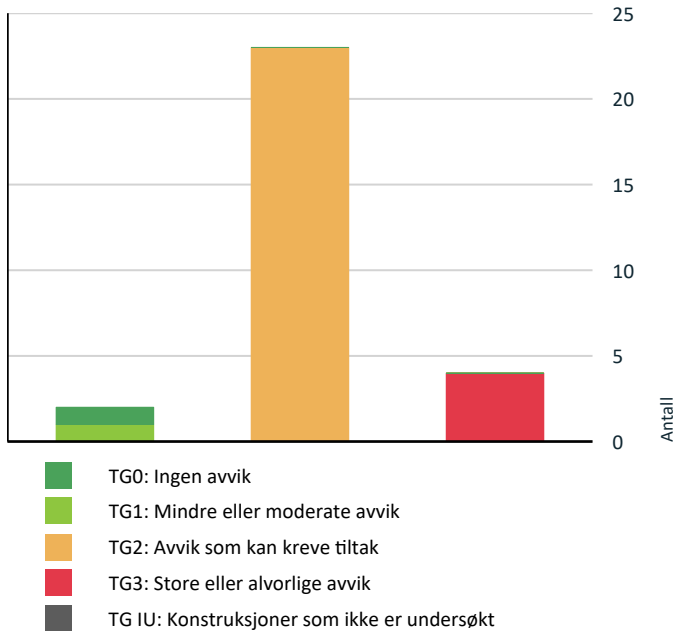
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger tegninger av boligen, men rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke tilfredsstillende lysforhold på rommene i kjelleren, og det er over 1 m til undersiden av rømningsvindu. Ikke tilfredsstillende rømning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om kjelleren er bruksendret. Rominndelingen i kjelleren er slik boligen benyttes i dag.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger av garasjen.

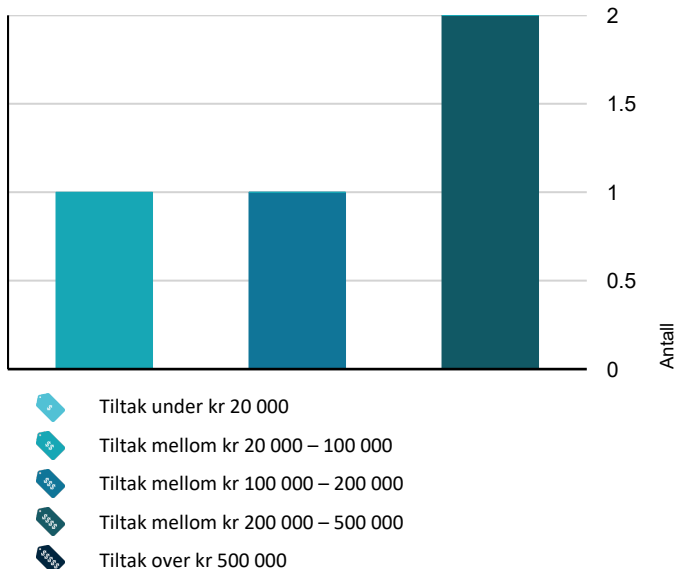
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1986

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taksteinen er fra byggeår.

Taksteinen var delvis tildekket av snø, og derfor undersøkelsen begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Slitt takstein, og en del fuktmerker i undertaket, sjekket fra loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 på taksteinen kan føre til økt vannopptak, noe som øker risikoen for fuktskader på undertaket og underliggende konstruksjoner. Fuktmerker på undertaket indikerer at taksteinen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse. For å unngå lekkasjer og påfølgende vannskader bør både takstein og undertak skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Det er en del fuktskader på takplatene på loftet.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål fra byggeår.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre takrenner og nedløp. Pga alder og slitasje, settes det TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Det kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren. Vannlekkasjer kan føre til at vann renner inn i konstruksjoner, og forårsaker skader. Det anbefales å montere snøfangere pga sikkerheten, samt stigetrinn. Det anbefales å bytte både takrenner og nedløp.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående kledning.  
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.  
TG gjelder for kledningen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset utlufting i nedkant av kledningen.

Kledningen har generelt slitt overflater, og det er mye svertesopp på kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen. Utluftingen bør forbedres for å unngå slike skader. Overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles for å hindre videre utvikling og forringelse av kledningen.



Det er en del svertesopp på fasadene og gesimskassene.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført med valmtak. Det er luke til loftet.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis ligger isolasjonen tett opp mot undertaket og gjør at ventileringen av konstruksjonen er begrenset.

Ingen synlig luftespalte i møne eller gavlvegg.

Sponplater som gulv på deler av loft er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon med hensyn til fukt/kondens.

Avflassing av maling på vindski og gavlspeir.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til at takkonstruksjonen er visuelt begrenset ventilt i henhold til NS 3600.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør utføres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet. Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon. Utluftingen bør utbedres, og undertaket bør byttes.



Fuktmerker i undertaket.



Fuktmerker i undertaket ved gjennomføring.



Isolasjonen ligger tett mot undertaket ved raftet

## Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 3 settes med hensyn til råte i vindu.

Vinduene bør overflatebehandles.

Manglende vedlikehold, vil føre til avkortet levetid og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene må overflatebehandles.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader. På grunn av alder bør vinduene og karmene kontrolleres jevnlig, og overflatebehandles ved behov for å forhindre oppsug av vann og råteskader. Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Vindu med råteskade bør byttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fuktskader på vindu i bad.



## Dører

Malt ytterdør.

Dobbel balkongdør med malte rammer.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren har slitt overflate.

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



Dobbel balkongdør med trelags glass.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon.  
Det er montert rekkverk i tre.  
Terrassen er fundamentert på pilarer.  
Det er takoverbygg på terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe slitte overflater og noe mindre skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte overflater bør overflatebehandles for å hindre at konstruksjonen trekker til seg fukt, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Skjevheter bør rettes opp for å redusere risikoen for ytterligere skader i konstruksjonen og for å sikre terrassens stabilitet og levetid.



## TG 2 Utvendige trapper

Trappene er utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En trapp mangler håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det mangler håndløper på en side.  
Håndløper bør monteres pga sikkerheten.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Det er generelt bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen er generelt slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fleire av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Målt med laser i stue, gang og soverom.

#### 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 skjevheter i gulvene.

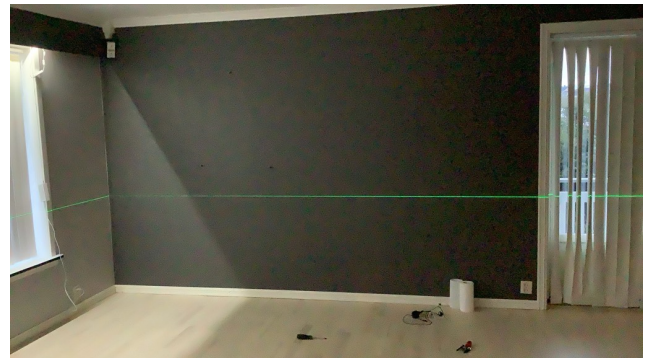
#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.

For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

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



### TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er åpent røykrør i kjelleren, og ikke plate under sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales montere ubrennbar plate foran vedovnen, og tette røykrøret.

Det er større fare for brann om platen ikke monteres.



# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert saltutslag på murvegg i kjellerbod.

Utforede vegger i kjeller anses som en risikokonstruksjon vedr fukt- og kondesskader.

Det er oppforet gulv i deler av kjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i oppforet gulv ved dør til kjellerboden. Det er kun foretatt stikk-kontroll, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fukt andre steder i oppforet gulv.

### 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.

Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv.

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

Eier opplyser at dreneringen er fra 2016.

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

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.



Saltutslag på murvegg i bod.



Oppforet gulv i kjeller. Det ble foretatt stikk-kontroll vedr fulkmåling, og ikke målt forhøyede verdier. Målt ved dør til kjellerbod.

## Innvendige trapper

Målt innvendig trapp med åpne trinn.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

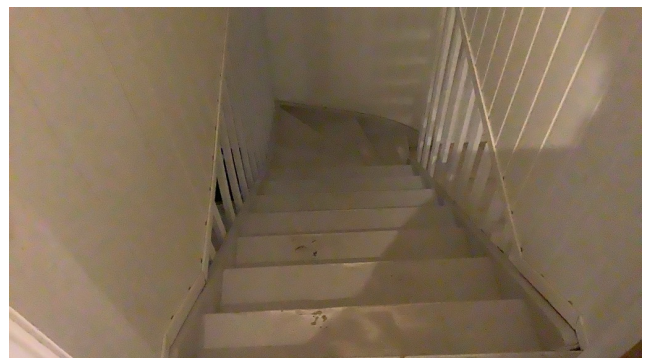
Trappen har slitte overflater og for store åpninger i trinn.

Det er ikke montert håndløper.

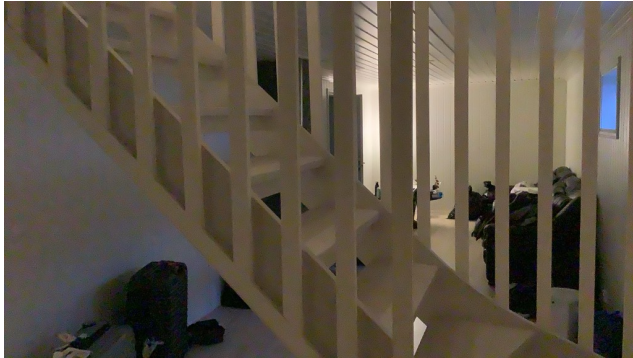
### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Åpning bør forminskes pga sikkerheten. Det anbefales å montere håndløper på vegg pga sikkerheten.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen, samt eldre glatte dører.  
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.  
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.  
Eier opplyser at dører i kjeller er fra 2016, samt dør til kjøkken. Det er glass i døren til kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

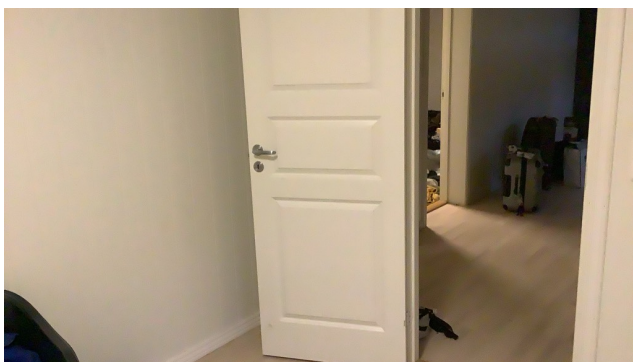
- Det er avvik:

De eldre dørene har bruks slitasje, og noe slitte dørhåndtak og en dør mangler dørhåndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer til tross for avviket, men det anbefales å overflatebehandle dørkarmene for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.  
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgått mer enn halvparten av normal levetid.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra før 1997.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har badersinnredning, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høyde mellom sluk og terskel. Dette kan føre til at vann renner ut i andre rom ved en lekkasje.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres. 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. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Det er observert sprekker i fuger på flisene.

Eldre sluk med noe rust. Dette bør byttes ved renovering av badet.

Det er vindu i våtsonen.

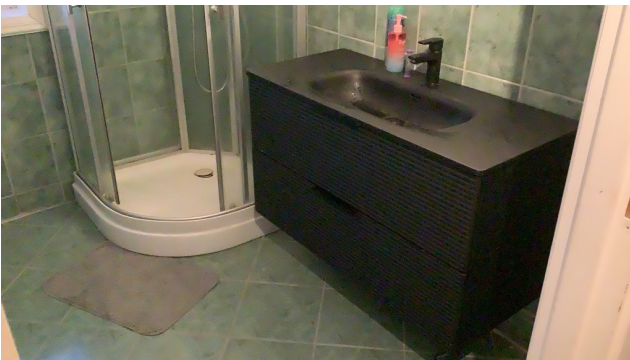
### Konsekvens/tiltak

- 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.

Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader. 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. Pga tilstanden bør badet renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

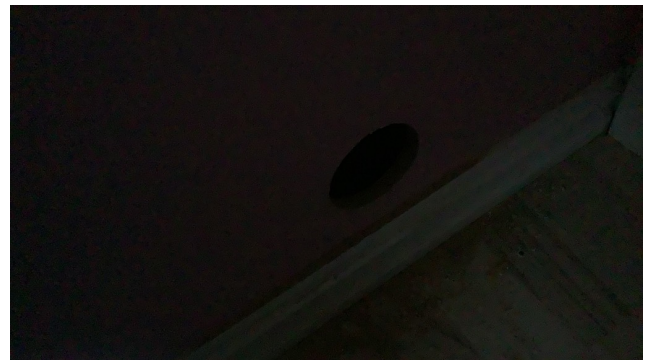
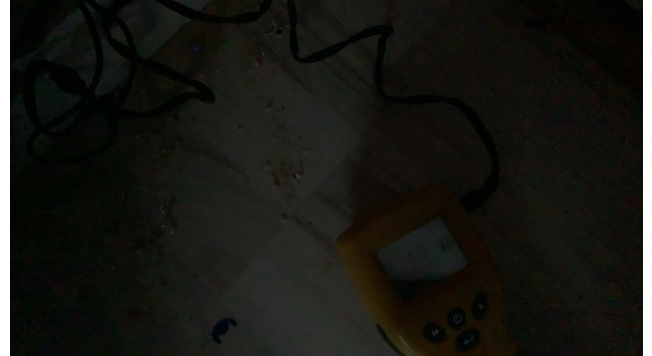
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 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 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse og laminert benkeplate.  
Innredningen har integrert stekeovn fra 2016 og induksjonsovn fra 2025.  
Eier opplyser at skapfrontene er fra 2025 og skrog fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader på veggplater ved benken.

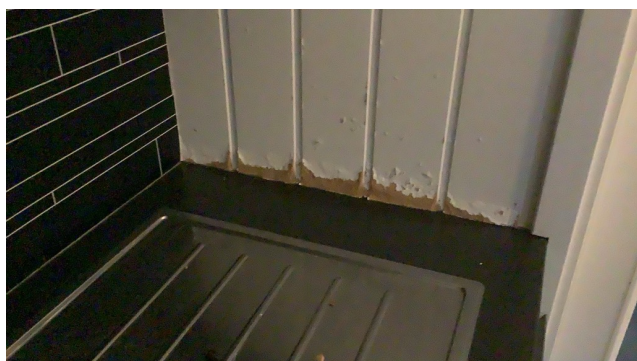
#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Veggplatene bør byttes.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.

# Tilstandsrapport



Fuktskader i veggplater ved benk.

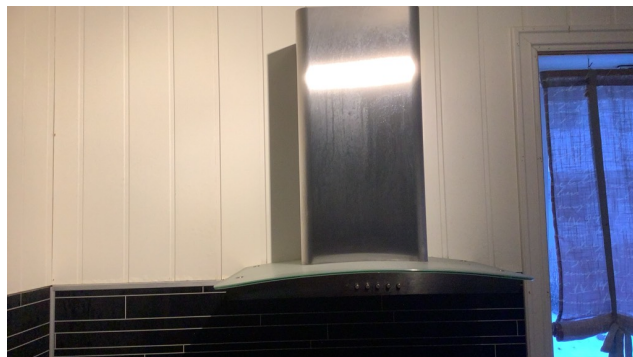
## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert gulvklosett fra 2025, servant og naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

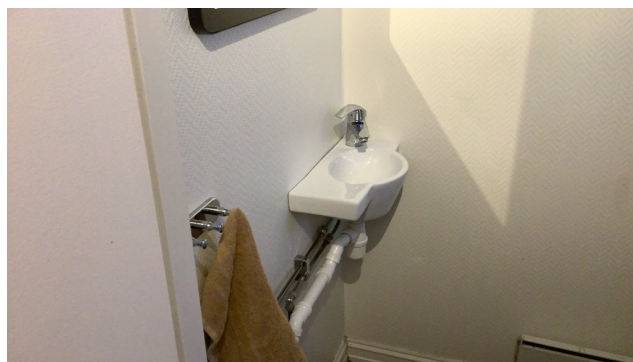
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende mekanisk avtrekk eller kan føre til dårlig luft, og kondensproblemer. Mekanisk avtrekk bør monteres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran i kjellerbod.

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.

## 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.

Det ble registrert irr på kobberør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

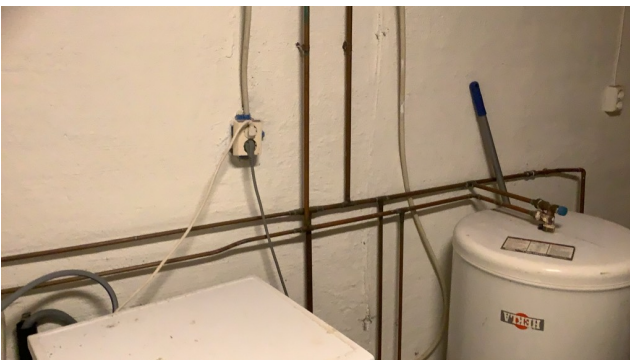
## Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble registrert irr på kobberør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.



Stoppekran i kjellerbod.

## TG 2 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

## Vurdering av avvik:

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

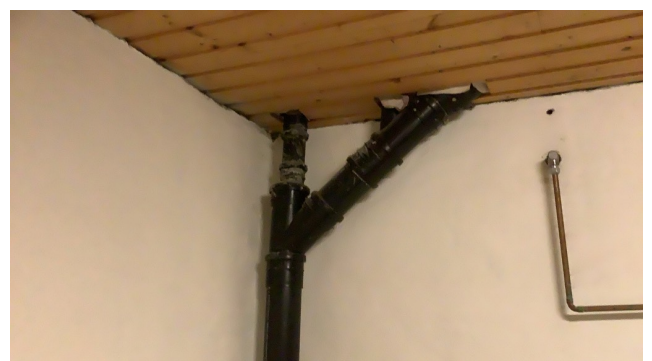
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Pga gamle rør anbefales det rørinnspeksjon.

Gamle rør kan lettere tettes innvendig.



## TG 2 Ventilasjon

Enkelte rom har naturlig avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har ikke tilfredsstillende ventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

Manglende lufteventiler fører til dårlig innelima. Det bør monteres veggventiler i bruksom.

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjellerboden.  
Berederen er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre liten bereder. Berederen står i rom med sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer. Direkte el-tilkobling bør utføres. Pga kan det ikke utelukkes at det kan oppstå skader/lekkasjer på berederen.



Elektrisk anlegg

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

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

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.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 19 kurser.

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.

**1986 Byggeår i hht eier.**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Eiers opplysning.**

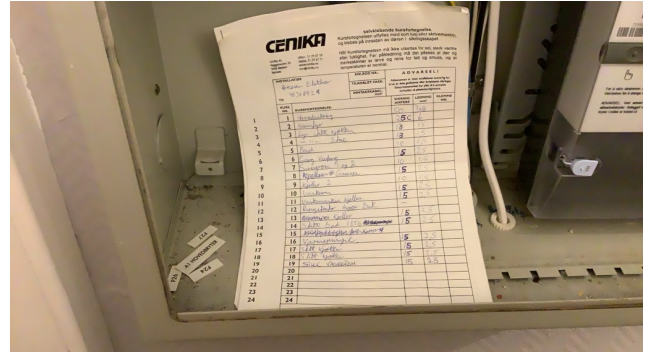
# Tilstandsrapport

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.  
Det er ikke tilfredsstillende gjennomføring i elskapet.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.  
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.  
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er synlige drensplater over terreng ved grunnmuren. Deler av topplisten på drensplatene er ikke slisset inn i grunnmuren. Eier opplyser at dreneringen er fra 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

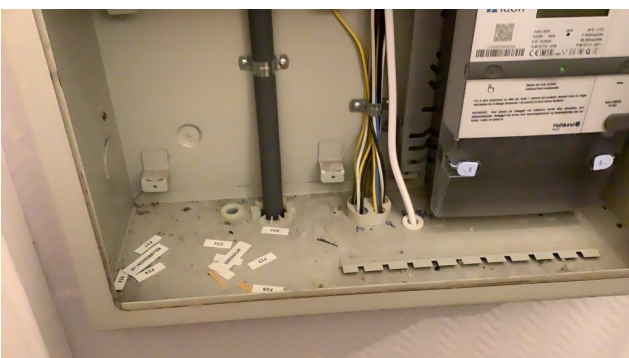
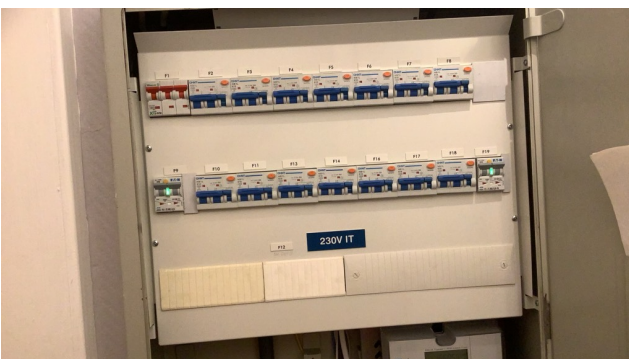
Det er fuktmerker på innsiden av lecamur, og dette kan skyldes sviket i dreneringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå utvendig.

Det var tegn til fukt på innvendige vegger i kjellerboden på befaringen. Det er ukjent om dette er fra før dreneringen ble utbedret. Ytterligere undersøkelser anbefales, for å se om det kommer fukt/vann inn ved grunnmuren.



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.  
Muren er pusset over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert fuktmerker i kjellerboden.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ta jevnlig fuktsjekk av utforede vegger under bakkenivå. Saltutslag tyder på sviktende drenering.

Det anbefales å legge ned ny drenering.

Om man bytter drenering på kjellerveggene, er det ikke sikkert at dette vil fungere optimalt, da eldre boliger også trekker vann gjennom gulvet mot grunn.

Fuktmerker kan tyde på at deler av dreneringen ikke fungerer optimalt. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.



## ⚠ TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur til lysgraver og til den ene naboen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er noe mindre sprekker i muren til lysgrav. Det er ukjent hvordan lysgravens mur er festet i grunnmuren. Det ser ut til at muren kun er lagt i mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring, da det er større fare for utglidning ved sprekker.



## ⚠ TG 3 Terrengforhold

Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen. Eier opplyser at dene ble lagt i 2017.

Tomtens terreng er lett skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall mot boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på dremløsningen.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det blir fall fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er kun basert på alder. For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinnspeksjon. Opplysninger er gitt av eier.

### 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.

Når rørene blir eldre bør det foretas en rørinnspeksjon. TG 2 sette da rørene har overgått over halvparten av normal levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Pga alder anbefales det rørinnspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei i kjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende lysforhold for rom i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Avvikene bør utbedres i forhold til sikkerheten.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1989

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Støpt gulv.

Bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Valmtak konstruksjon teknet med takstein.

Takrenner og nedløp.

Det er montert to stk vippeporter og ett vindu.

### Vedlikehold

Slitte garasjeporter med noe råte.

Noe oppsprekking av utvendig bordkledning.

Slitt takstein med mose.

Noe utglingning i ringmuren.

Garasjen er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang.

Enkel beskrivelse av garasjen er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

Garasjen har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det må beregnes å påkoste garasjen.

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

# 191 m<sup>2</sup>/191 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vindfang, Gang, 6 Soverom, Bad, Bod, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 700 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

## 3 700 000

### Konklusjon markedsverdi

## 3 700 000

### Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS	
Kalaveien 9C ,1739 BORGENHAUGEN 139 m <sup>2</sup> 2019 4 sov	17-12-2025	4 690 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>30 208</b>	
Snekkerstubakken 12 ,1738 BORGENHAUGEN 132 m <sup>2</sup> 1933 3 sov	12-01-2026	3 890 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>28 169</b>	
Parkveien 27B ,1738 BORGENHAUGEN 147 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	12-01-2026	4 050 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>25 466</b>	
Rådhusveien 5 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 160 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	11-11-2025	4 390 000	<b>4 175 000</b>		4 175 000	<b>24 415</b>	
Vatvedts vei 5A ,1738 BORGENHAUGEN 179 m <sup>2</sup> 1979 4 sov	10-09-2025	4 250 000	<b>4 420 000</b>		4 420 000	<b>22 667</b>	
Stens vei 10 ,1738 BORGENHAUGEN 189 m <sup>2</sup> 1963 4 sov	22-05-2024	4 250 000	<b>4 370 000</b>		4 370 000	<b>22 642</b>	
Myraveien 13C ,1738 BORGENHAUGEN 117 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	09-09-2025	3 400 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>21 930</b>	
Norums vei 12 ,1739 BORGENHAUGEN 193 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	02-12-2025	3 500 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>19 689</b>	

### 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

Gebyr Fakturert beløp i 2025	Kr.	
Avløp 11 457,60 kr		
Eiendomsskatt 6 129,00 kr		
Feiing 566,25 kr		29 844
Renovasjon 4 635,00 kr		
Vann 7 053,62 kr		
Sum 29 841,47 kr		

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 070 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

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

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

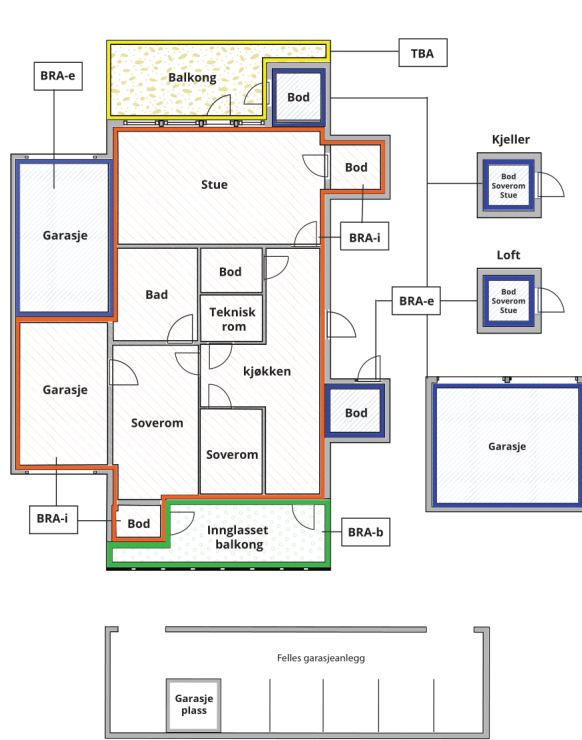
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	99			99	32
Kjeller	92			92	
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, toalettrom, vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kjellerstue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger av boligen, men rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke tilfredsstillende lysforhold på rommene i kjelleren, og det er over 1 m til undersiden av rømningsvindu. Ikke tilfredsstillende rømming.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om kjelleren er bruksendret.

Rominndelingen i kjelleren er slik boligen benyttes i dag.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	34			34	
<b>SUM</b>	<b>34</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger av garasjen.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	371		0	663.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Snekkerstubakken 7

### Hjemmelshaver

## 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 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

### Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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

Id 201701 Navn Kommuneplanens arealdel 2024-2036  
Sarpsborg Platype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 10.10.2024

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, hage med plen og beplantning.  
Tomten er lett skrånende.  
Det er parkering på egen tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger.		Det er avvik på rominndelingen i hht godkjente tegninger.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/II6576>

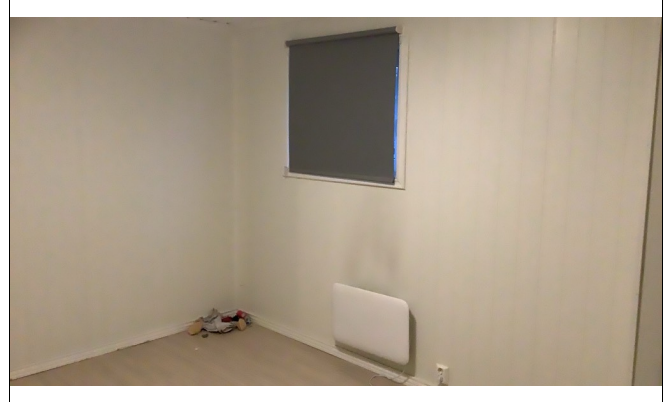
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Vinduer kjellerstue.



Vindu i soverom i kjeller.



Smal lystra.



Slitt dør på garasje.

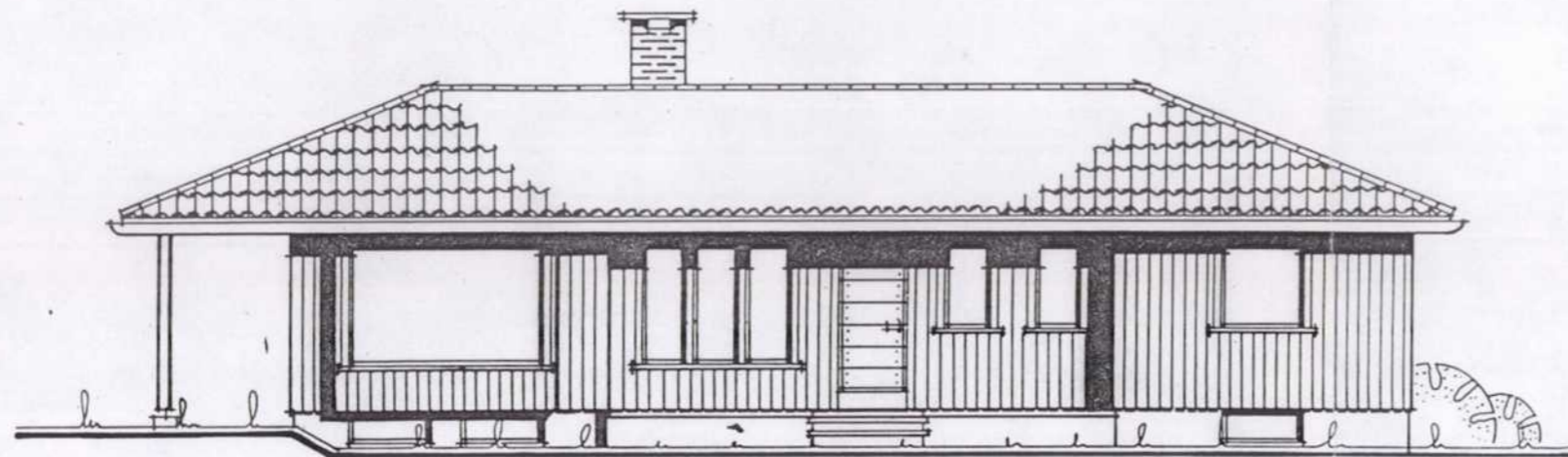


Slitt vindu på garasje.

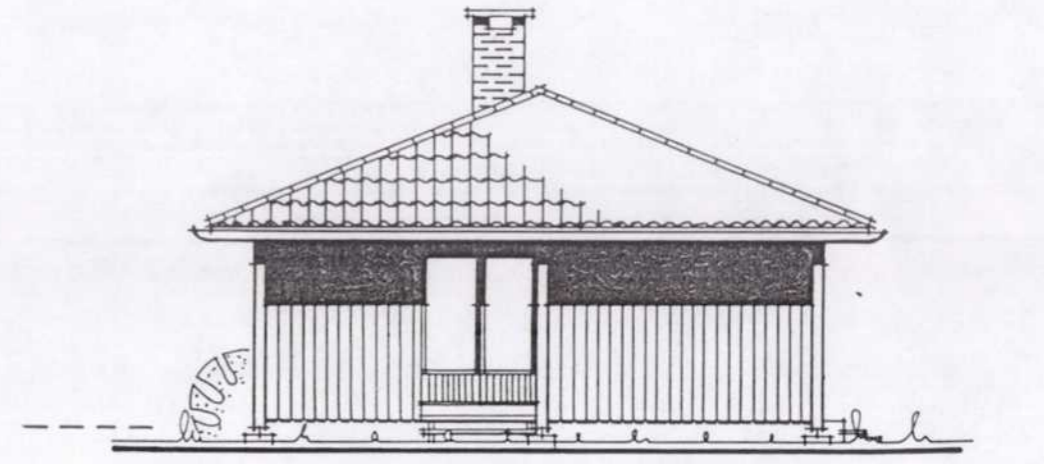




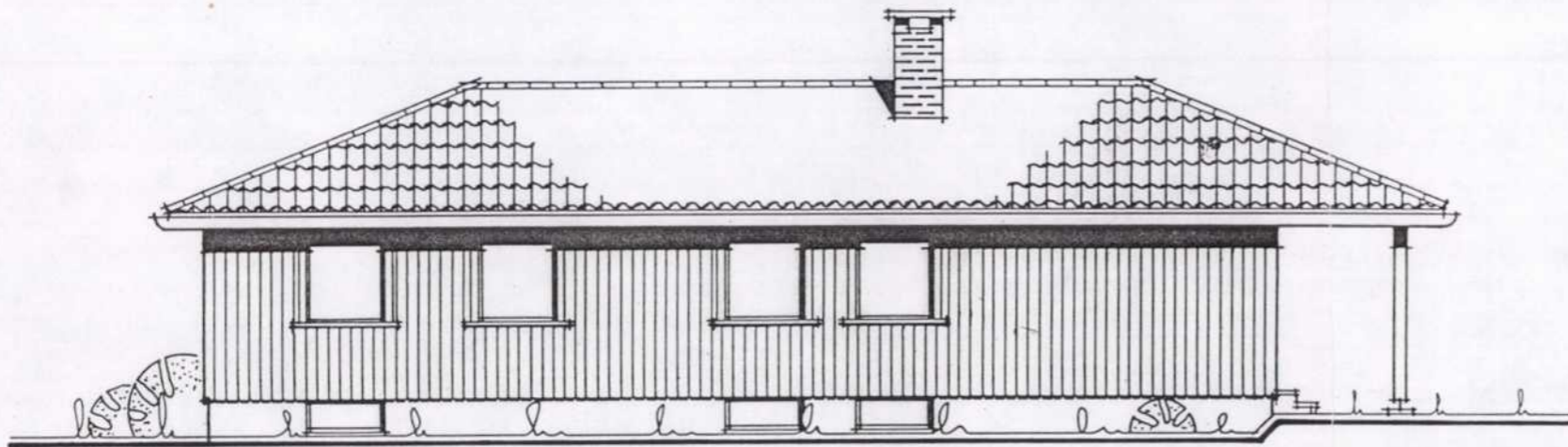
Utgjeldning av ringmur på garasje.



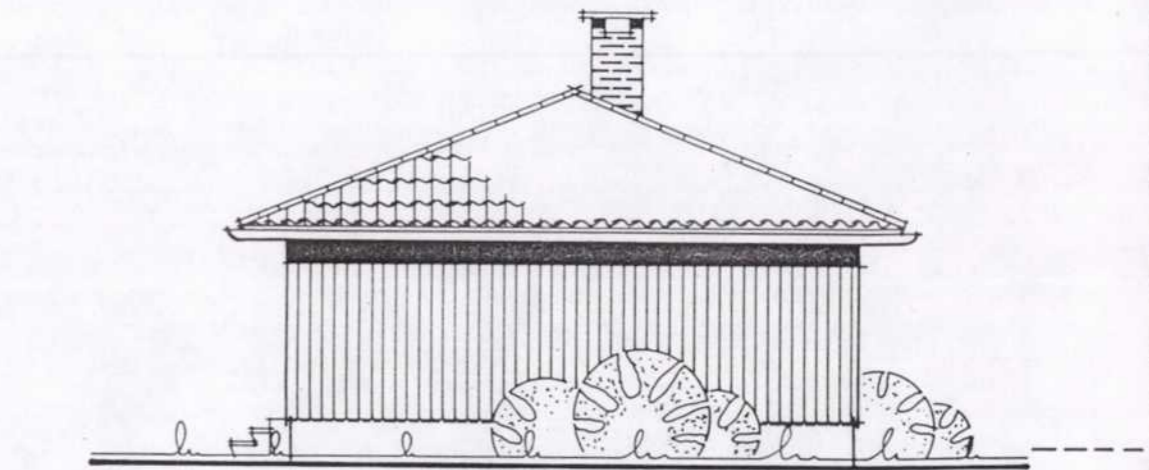
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

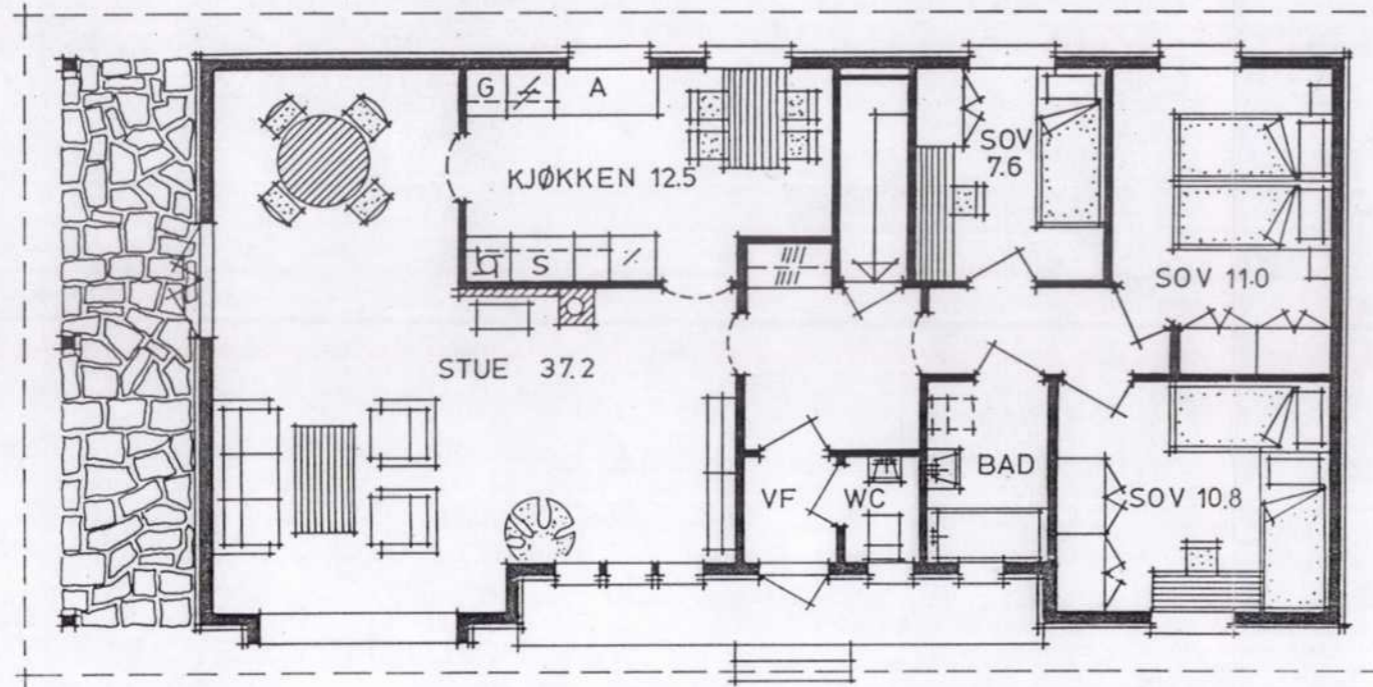


FASADE MOT VEST

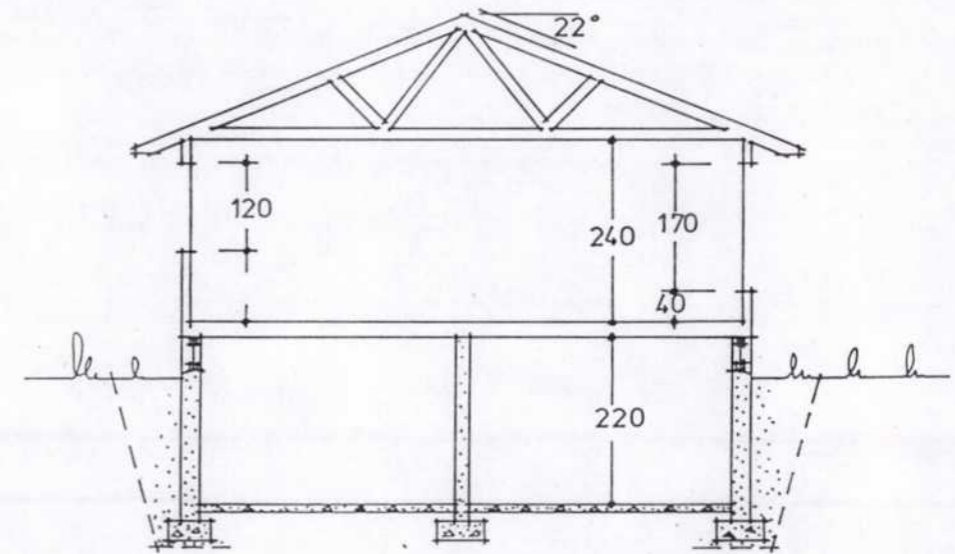
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd  
/ 19 . Sak nr. /

eks. terr.  
-----

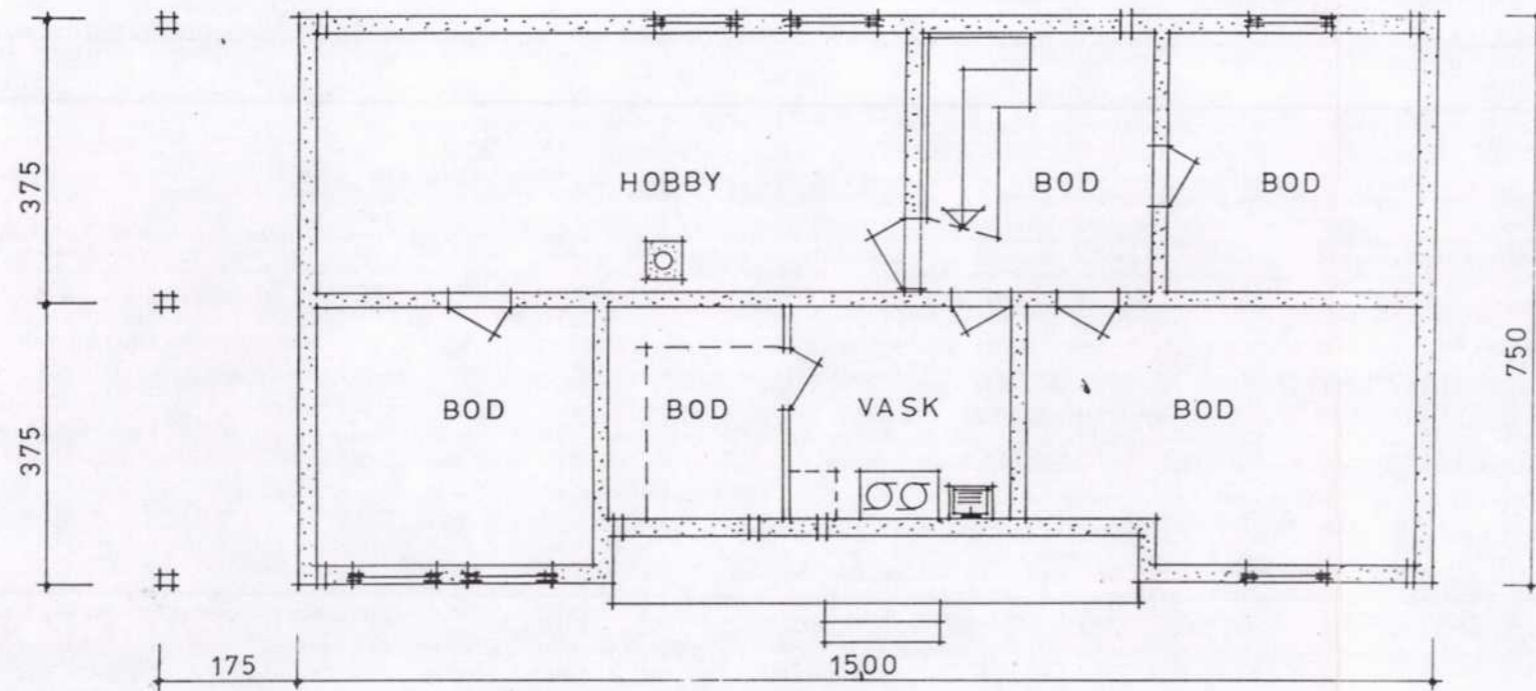
VIKTORIA-HUS		BYGGMESTER STEINAR KARLSEN A/S	tlf. 031-45230
type 137	PLAN FASADER		BYGGHERRE ODDVAR SÆTRE
GRUNNFLATE	BRA.	BA.	BYGGEADR. ENGV. BORGENHAUGEN
DATO 9.6.85	MÅL 1:100		



HOVEDPLAN



SNITT



KJELLERPLAN

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd  
/ 19 . Sak nr. /

VIKTORIA-HUS		BYGGMESTER STEINAR KARLSEN A/S	tlf. 031-45230
type 137	PLAN	BYGGHERRE	ODDVAR SÆTRE
GRUNNFLATE 108,4m2 BRA. 197,8m2 BA. 120m2		BYGGEADR.	ENGV. BORGENHAUGEN
DATO 9.6.85	MÅL 1:100		