

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vannverksveien 24 A , 1727 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 3346

## Markedsverdi

### 3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-2018

Eiendomsverdi ref nr: QU5768

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



## Rapportansvarlig

*Lars Petter Bjerkebekk*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Boligen er en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasje pluss kjeller oppført i 1965. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 61 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

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

## Tomannsbolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse med rupanel som undertak.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Teak hovedytterdør.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Fra stuen er det utgang til en veranda i trekonstruksjoner.  
Støpte trapper i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, laminat og tregulv.  
Vegger med malt trepanel, malte panelplater og tapet.  
Himlinger med mdf panel, trepanel og malt trepanel.  
I kjelleren er det støpte gulv.  
Etasjeskillere er av betongdekke i første etasje og trebjelkelag i andre etasje.  
Mursteinspipe, anboret med en peisovn i stua.  
Boligen har malt tretrapp med teppegrinn.  
Betongtrapp belagt med belegget mellom første etasje og kjeller.  
Profilerte formpressede dører.  
Malt glatt dør med pålimte dekorlister.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av

laminat.

Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med innredning med servant og toalett.  
Det er belegget på gulvet, og tapet på veggene. Malte plater i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige er det synlige vannledninger er av kobber.  
Det er synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon.  
Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i felles vaskerom.  
Elektrisk gulvvarme i vindfang, trapperom, kjøkken og bad. Ellers benyttes elektriske panelovner.  
Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.  
Tomten er skrånende arrondert.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 250 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegninger i fremlagt dokumentasjon, kun fasadetegninger. Veranda ut fra stuen fremkommer ikke på tegningsgrunnlaget. Det fremkommer heller ikke av dokumentasjonen om verandaen er byggemeldt/søkt. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å kontrollere om verandaen er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen, og eventuell manglende dokumentasjon eller godkjenning bør innhentes.

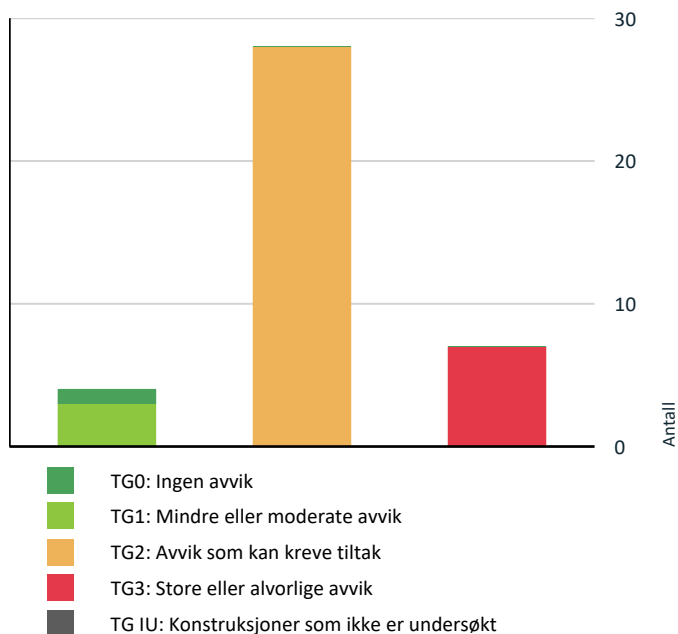
### Garasje

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

Garasjen er bygd litt større enn hva som fremkommer på tegningsgrunnlag.

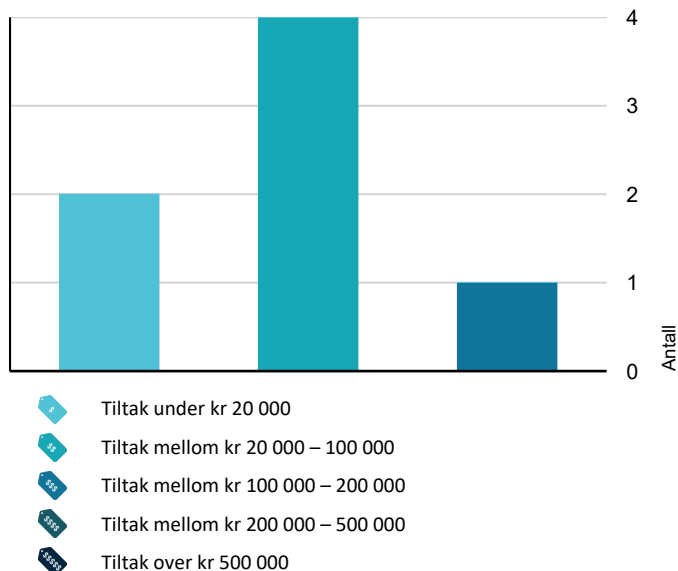
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i trapp og kjellervindu sydvest [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille andre etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<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 trapp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendig dør - bad	<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 > Varmesentral	<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 > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1965

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Kommentar

Eiendomsverdi AS

## Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, kun på den ene siden mot veien.

I følge tidligere salgsoppgave ble taket lagt om i 2009.

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

### Vurdering av avvik:

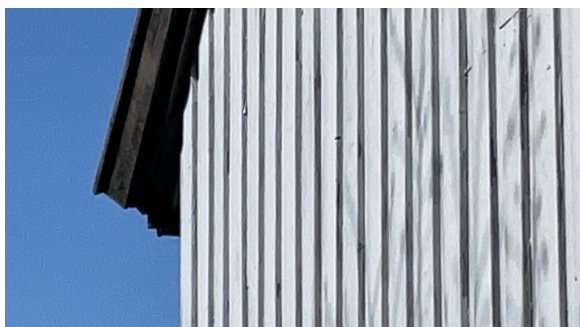
- Det er avvik:

Vindskiene fremstår som værslitte og har stedvise skjevheter. Taktekkingen har begynnende mosegroing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte vindskier har redusert beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning, og skjevheter kan indikere behov for vedlikehold, justering eller utskiftning. Mosegroing på tekkingen holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på tekkingen. Rengjøring av takflater samt vedlikehold eller utskifting av skadde/slitte vindskier anbefales.



Skjevheter i vindski

## Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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 allikevel vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse med rupanel som undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er misfaring etter fukt/kondens i deler av undertak.

Det ble registrert ekskrementer etter gnager/rotte på loftet. Nåværende eiere har satt ut musefelle, men opplyser at de ikke har registrert aktivitet i sin eiertid (siden 2018).

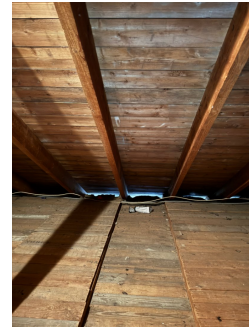
### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales videre kontroll/inspeksjon av autorisert skadedyrfirma for å avklare om det foreligger aktiv skadedyraktivitet, samt behov for bekjempelse og tetting av mulige adkomstveier. Gnagere kan medføre skader på isolasjon, rør, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, samt gi dårligere hygieniske forhold.

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft, da slike konstruksjoner kan være utsatt for fukt- og kondensproblematikk. Jevnlig kontroll kan bidra til å avdekke eventuelle endringer eller skader på et tidlig tidspunkt.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra slutten av 1970-tallet og tidlig 1980-tallet, men vinduet på kjøkkenet er fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på vinduene.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Vindu i trapp og kjellervindu sydvest

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduet er punktert med sprukket glass.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes påkostninger til utskiftning av vinduene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje.

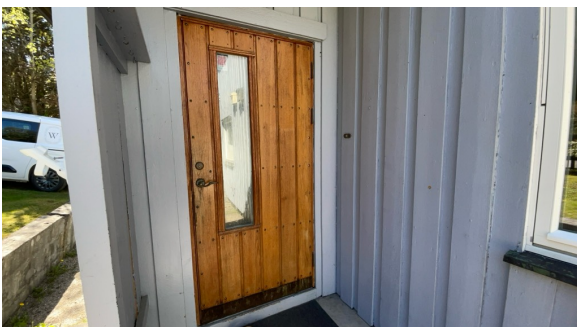
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

I bolig med gamle dører kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



## TG.2 Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Det kunne ikke registreres terskelbeslag.

## Konsekvens/tiltak

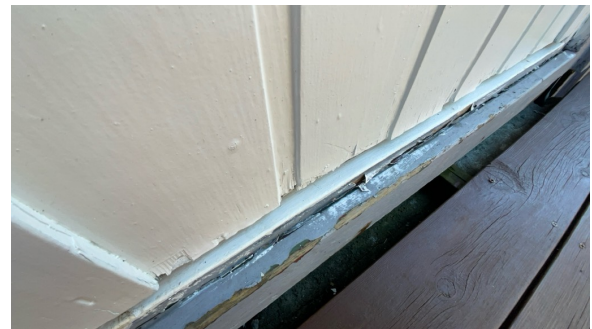
- Andre tiltak:

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Montere terskelbeslag.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

I bolig med gamle dører kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en veranda i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter kan indikere bevegelser, setninger eller svekket bæreevne i deler av konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedringer.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpte trapper i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres vedlikeholdsetterslep med noe forvittringer.

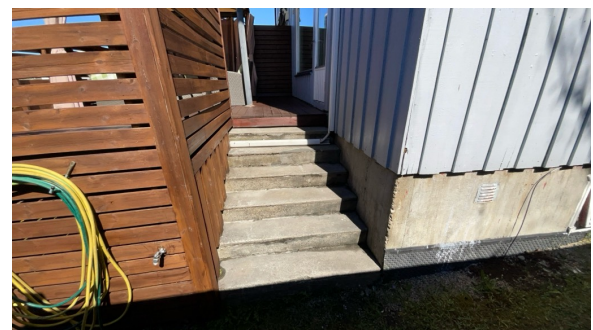
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



Trapp ved inngangspartiet.



Trapp fra veranda

## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med fliser, laminat og tregulv.  
Vegger med malt trepanel, malte panelplater og tapet.  
Himlinger med mdf panel, trepanel og malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Det observeres bom i noen fliser.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

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

### TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

I kjelleren er det støpte gulv.

#### 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.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• 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.

## TG 1 Etasjeskille første etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved stikkprøver ble det målt en høydeforskjell på < 10 mm gjennom rommene.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

## TG 3 Etasjeskille andre etasje

### Beskrivelse

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 28 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i det ene soverommet, og i samme soverom ble det målt en høydeforskjell på ca. 33 mm gjennom rommet. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 27 mm gjennom et annet soverom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort og estetisk forringelse. Skjevhetene kan også indikere setninger, aldring eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner, og kan over tid føre til økt belastning på gulv, inventar og innredning.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, anboret med en peisovn i stua.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipa er innkledd på kjøkkenet, og TG 3 gis på bakgrunn av manglende inspeksjons mulighet .

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at innkledning av pipa fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Deler av pipa er innkledd i trekonstruksjon.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong, og har teppe og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er liten- eller ingen utlekting, og luftig bak panel.

### Vurdering av avvik:

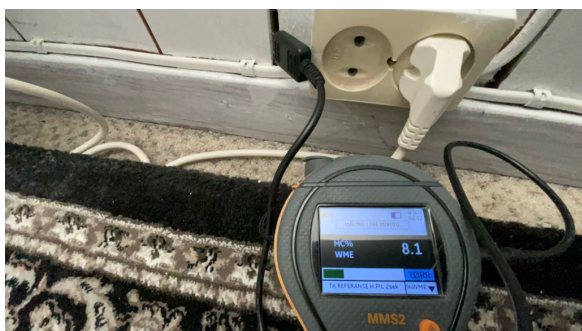
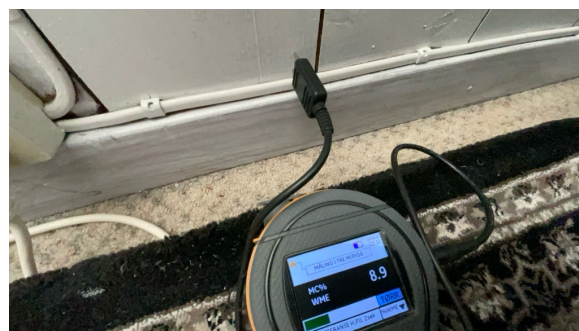
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registreres salt/kalkutslag nedre del av mur, noe som kan tyde på svakheter ved dreneringen og kapilært oppsug fra grunnen, da det ikke var vanlig med kapilærbrytende sjikt mot grunnen da dette huset ble oppført.

Utforede vegger og gulv av organisk materiale i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble foretatt måling med pigg i trepanel, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverier ved befaringen.

### 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.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe-trinn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe knirk, og brukslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.



## TG2 Innvendige trapp kjeller

### Beskrivelse

Boligen har betongtrapp belagt med belegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har elde og brukslitasje.

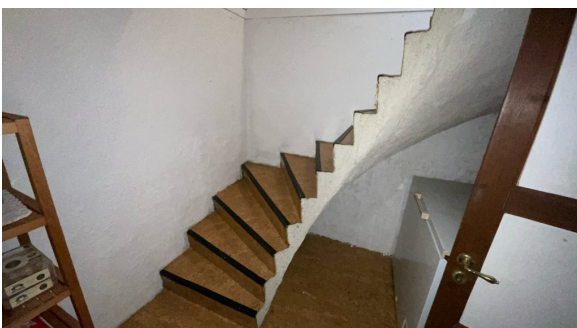
Merk; Trappa mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må forvente vedlikehold.

Lav frihøyde medfører økt risiko for sammenstøt/skader ved bruk av trappen. Forholdet påvirker komfort og brukervennlighet. Utbedring vil kunne være krevende avhengig av konstruksjonens oppbygning.



## TG1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede dører.

# Tilstandsrapport



## Innvendig dør - bad

### Beskrivelse

Malt glatt dør med pålimte dekorlister.

### Vurdering av avvik:

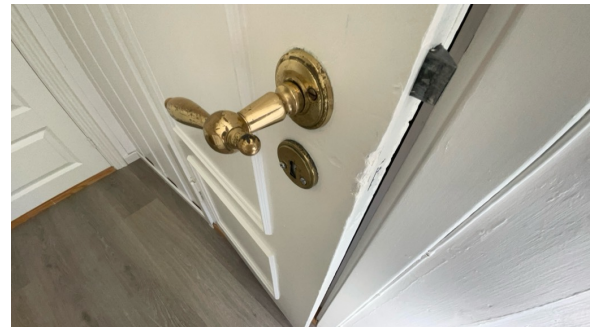
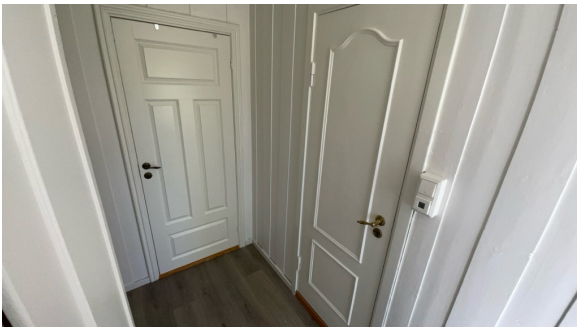
- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er funksjonell, og den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2022. Arbeidene skal ha blitt utført på dugnad av bekjente og faglærte i følge eiers egenerklæring.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Himlingen er noe skjoldet, og flisfuger i dusjhjørnet har noe kalkutslag nederst.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Utføre vedlikehold.



Kalkutslag i fuger neders i dusjhjørnet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er en enkel utførelse rundt vannrørgjennomføring til toalettet. Ved befaringen ble det observert fuktighet på gulvet og på vannledningen ved gjennomføringen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fuktighet ved vannrør kan skyldes lekkasje eller kondensdannelse. Over tid kan dette medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og overflater. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktigheten, samt utbedring av gjennomføringen ved behov.



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Det er rørgjennomføring i gulv uten tilfredsstillende hylse/mansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Jf. "Overflater gulv"

# Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i gulv.



Det ble foretatt fuktsøk i underliggende nedkassing i trapperommet under rørgjennomføring, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved befaringen.



Nedkassing for rørgjennomføring.

## 2. ETASJE > BAD

### TG2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.



## 2. ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

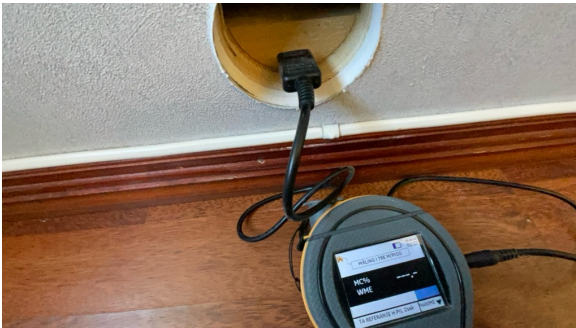
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det var ikke krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere komfyrvakt og vannstoppesystem.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har brukslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må eventuelt vurdere behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



Benkeplateskjøt er svellet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med innredning med servant og toalett.

Det er belegg på gulvet, og tapet på veggene. Malte plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har en noe enkel eldre standard. Himlingsplater spriker i skjøten, og buler nedover.

Manglende ventilering gjør at toalettrommet får TG 3 etter NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige er det synlige vannledninger er av kobber.

Rørpropplegg er i stor grad skjult, og rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

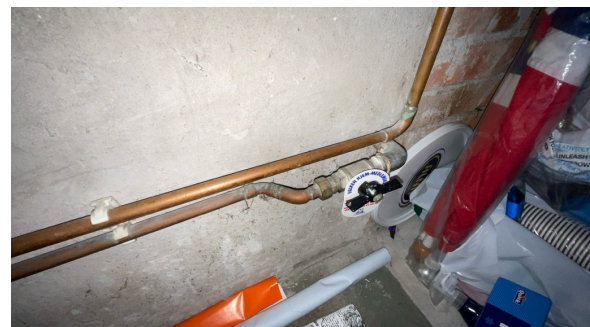
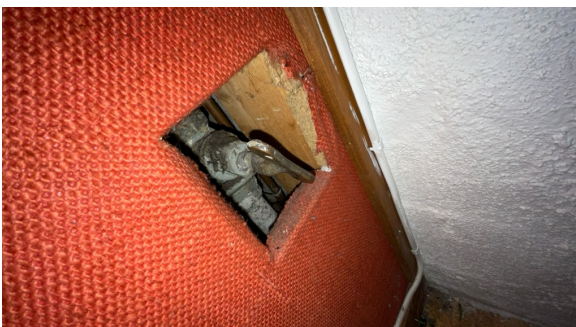
#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og rørbrudd som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Rørpropplegg er i stor grad skjult, og rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, lekkasjer, tilstopping og rørbrudd som følge av alder. Eventuelle skader kan medføre fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner samt behov for reparasjoner og utskiftning. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbblad.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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

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

Uten jevnlig service øker risikoen for redusert virkningsgrad, driftsavbrudd og slitasje på komponenter i varmepumpeanlegget. Dette kan gi høyere driftskostnader og redusert levetid.

Det anbefales å få utført service og funksjonskontroll av autorisert leverandør for å sikre driftssikkerhet og dokumentert tilstand på anlegget.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i felles vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende eller ikke dokumentert forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank kan innebære økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse

Det er elektrisk gulvvarme i vindfang, trapperom, kjøkken og bad. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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.  
**Ukjent.**
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?  
**Ukjent**  
**Det foreligger ingen dokumentasjon.**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# 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?  
**Ja**

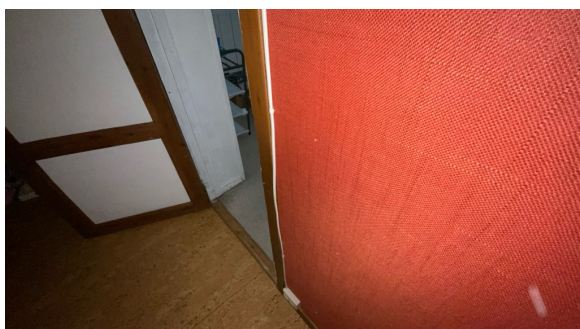
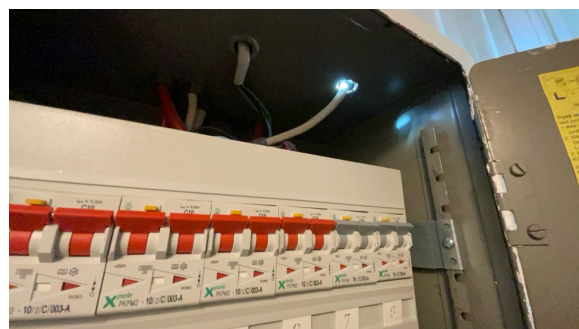
## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**

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 en gjennomgang av en registrert el. takstmann.**



Løs kabel

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

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

### TE2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave opplyser at drenering langs gavlvegg ble skiftet ca. 2005, og at øvrig drenering er fra byggetiden.

### Vurdering av avvik:

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

Drenerings funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmur kan skyldes bevegelser, setninger eller alder/slitasje i konstruksjonen. Videre utvikling kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av sprekkeutviklingen, og nærmere vurderinger dersom sprekken øker i omfang eller endrer karakter.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

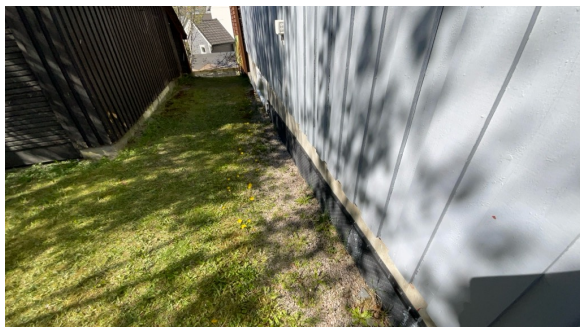
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om alder på stikkledninger for vann og avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Etter hvert som stikkledninger for vann og avløp blir eldre øker risikoen for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet.

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

## Oljetank

### Beskrivelse

Takstingeniør har ingen kjennskap til om det kan finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Brannslukningsutstyr er mer enn 10 år.

## Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**115 m<sup>2</sup>/115 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* 3 Trapperom, Bad, 3 Soverom,  
Vindfang, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, Toalettrom, Bod

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 17 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 250 000**

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 3 250 000**

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**

**3 250 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 250 000**

## Markedsvurdering

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

Halvpart av verikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer pluss kjeller oppført i 1965. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vannverksveien 20B ,1727 SARPSBORG 119 m <sup>2</sup> 1958 3 sov	08-06-2022	3 100 000	<b>3 570 000</b>		3 570 000	<b>30 000</b>
2 Hals' gate 4B ,1707 SARPSBORG 118 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	25-09-2022	3 250 000	<b>3 325 000</b>		3 325 000	<b>28 178</b>
3 Vannverksveien 28A ,1727 SARPSBORG 117 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	22-01-2025	3 750 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>27 481</b>
4 Vannverksveien 22B ,1727 SARPSBORG 120 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	07-08-2022	2 980 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>26 250</b>
5 Smørbukkveien 8B ,1709 SARPSBORG 118 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	13-04-2025	3 400 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>25 379</b>
6 Tyrihansveien 3B ,1709 SARPSBORG 94 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	26-05-2024	3 100 000	<b>2 870 000</b>		2 870 000	<b>20 797</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Antatt forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	27 621
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	27 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Tomannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 010 000</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.	1 250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</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

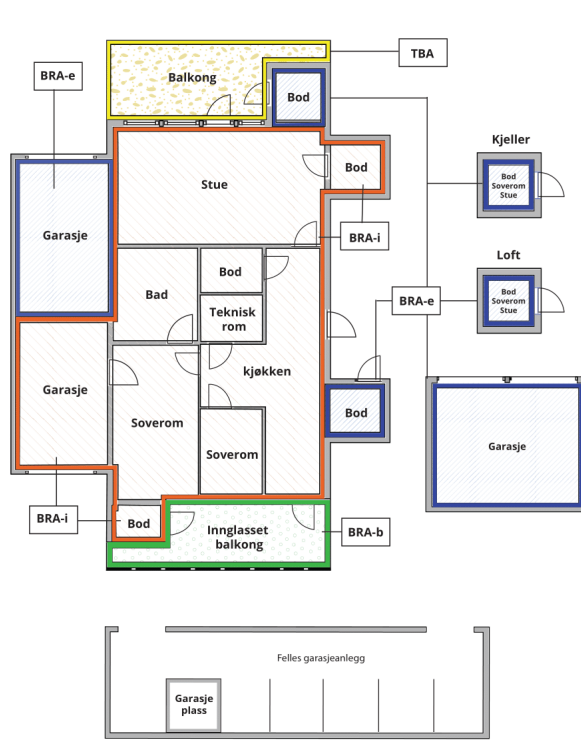
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	41			41	
1. etasje	44			44	21
Kjeller	30			30	
<b>SUM</b>	<b>115</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, toalettrom, bod		

### Kommentar

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

Det er felles vaskerom med naboileilighet kjelleren, og arealet her er ikke innlagt som en del av arealene for denne boligen. Felles vaskekjeller er ca. 13 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger i fremlagt dokumentasjon, kun fasadetegninger. Veranda ut fra stuen fremkommer ikke på tegningsgrunnlaget. Det fremkommer heller ikke av dokumentasjonen om verandaen er byggemeldt/søkt. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å kontrollere om verandaen er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen, og eventuell manglende dokumentasjon eller godkjenning bør innhentes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjelleren tilfredsstillter ikke kravene til rom for varig opphold, og det fremkommer heller ikke i dokumentasjon om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

## 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		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er bygd litt større enn hva som fremkommer på tegningsgrunnlag.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Rima Yossef Mohammed	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	3346		0	302.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vannverksveien 24A

### Hjemmelshaver

Ali Mehedi Saleh, Mohammed Rima Yossef

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevenlig område på Kurland i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av eldre etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.. Herfra er det kort gangavstand til barnehage, skole, butikk og idrettsanlegg. Videre er det kort avstand til Sarpsborgmarka med fine turmuligheter og lysløype. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger med en avstand på ca. 1 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

### Om tomten

Tomten er skrånende arrondert og består hovedsakelig av plenarealer og noe beplantning med prydbusker. Det er etablert gangarealer med støpte heller ved inngangspartiet, samt forstøtningsmurer og støpt trapp.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

## Forsikring

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

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1965

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Det er støpt gulv og ringmur. Yttervegger og takkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner, hvorav taket er tekket med papp. Adkomst er via en vippeport i trekonstruksjon, og en plassbygget sidedør.

Vedlikehold ol;

Garasjen var helt fullagret ved befaringen, så observasjonene er begrenset.

Garasjen har omfattende skader slik som setninger/skjevheter, utett taktekke og sopp/råte. Man må vurdere nytteverdi opp mot utbedringskostnad.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.