

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nye Tindlundvei 88, 1718 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2076, bnr. 496

**Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

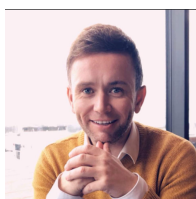
Oppdragsnr.: 13784-4601

Eiendomsverdi ref nr: KS2584

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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.



**Rapportansvarlig**

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

# 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.

## 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 bygningsakkyndig, 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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

Enebolig opprinnelig oppført i 1956.  
Tilbygget i flere omganger.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt loft.  
Carport integrert i del av underetasjen.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser, laminat, teppe og parkett.  
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, mønstret tapet, malt mur, panelplater og mønstret tapet.  
I tak er det slettmalte flater, panelplater og slettmalte flater.  
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Varmepumpe i begge etasjer.  
Ildsted i underetasje.  
Varmekabler i gang, på kjøkken, begge soverom og bad/vaskerom i underetasjen.  
Varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje.  
Varmefolie på soverom i loftsetasjen.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje fra 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder. Brukt innredning montert i nyere tid. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, kjøleskap og frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom på loft med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Mesteparten er skiftet, kun mindre del er eldre.  
Avløpsrør av plast. Mesteparten er skiftet, kun mindre del er eldre.  
Varmepumper fra 2023.  
Varmtvannsbereder på 300 liter fra nyere dato.  
Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegget er vesentlig oppgradert og påkostet i nyere tid.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering delvis utbedret i nyere tid.  
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

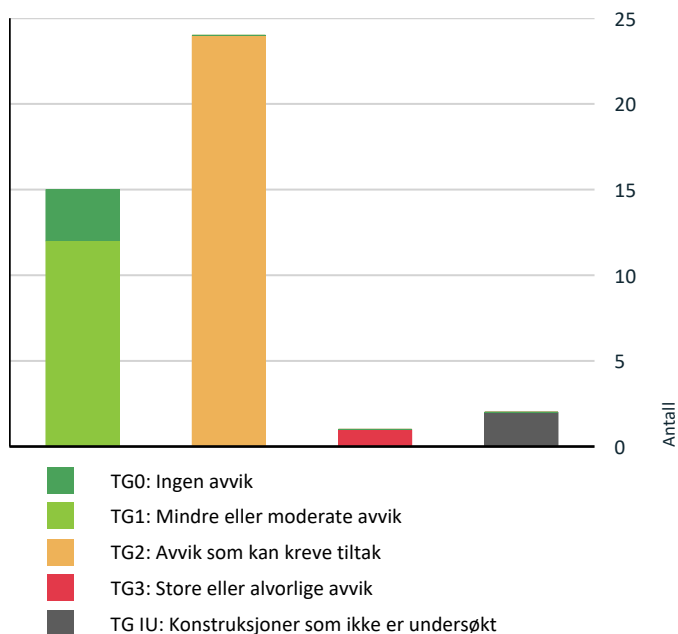
[Gå til side](#)

### Enebolig

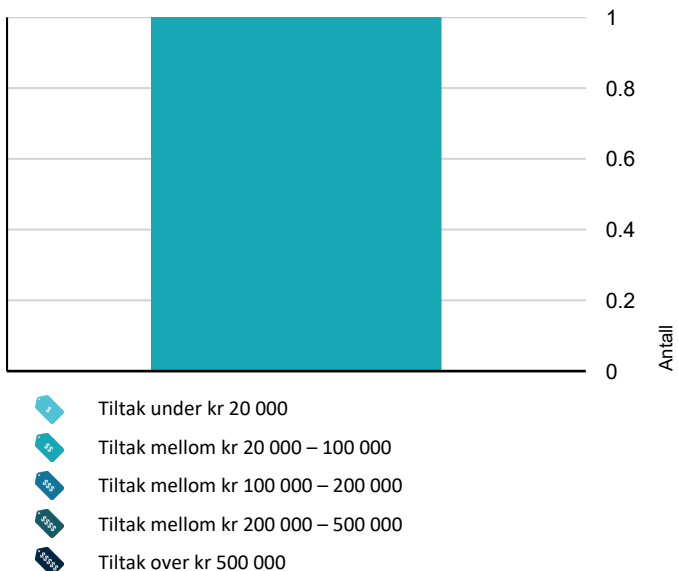
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens bruk stemmer tilnærmet med byggetegninger.  
Underetasjen og loftsetasjen stemmer, kun mindre endringer i 1. etasje som ikke er søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---






-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein fra antatt 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



### TC 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- 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 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.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.



### TC 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

## Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

For avvik på alder, se «Takteking».

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre og PVC, med og uten isolerglass, fra nyere dato, ukjent høy alder og byggeår.

### Vurdering av avvik:

- 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.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre fra nyere og eldre dato.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda på 24 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist noe sprekker i flislagt dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.



## ! TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Fra inngangsparti i 1. etasje og fra veranda er det adkomst til taket over carport.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 2 Utvendig bod

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres periodevis fukt på grunnmuren inn mot boligen, som er synlig fra utvendig bod. Årsaken vurderes som mest sannsynlig kondens, som følge av temperatursvingninger og utilstrekkelig luftutskiftning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre utlufting kan med fordel etableres.

Tilstanden må overvåkes

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av fliser, laminat, teppe og parkett. Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, mønstret tapet, malt mur, panelplater og mønstret tapet. I tak er det slettmalte flater, panelplater og slettmalte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste rom og overflater har normal tilstand, dog er det stedvis eldre overflater med noe avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.  
Etasjeskillere av tre.

### 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 registreres noe knirk stedvis.

Det er skjevheter i begge etasjer.

### 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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Åpen peis i stue i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

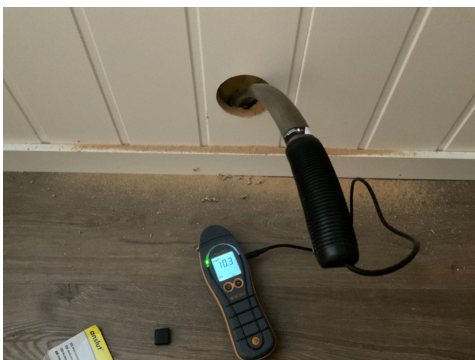
### Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra det minste soverommet i underetasje mot utforet vegg som ligger under og mot terreng. Det måles normale verdier.

Det er boret hull iht forskriften. Det utelukkes ikke at det kan være avvik andre steder selv om dette er lite sannsynlig.

Det understrekes følgende:

Takstmannen skal se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking, dimensjonsendring og fuktbevarende insekter. Som del av undersøkelsen skal den bygningsfaglige boret et hull med diameter på minimum 73 mm.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

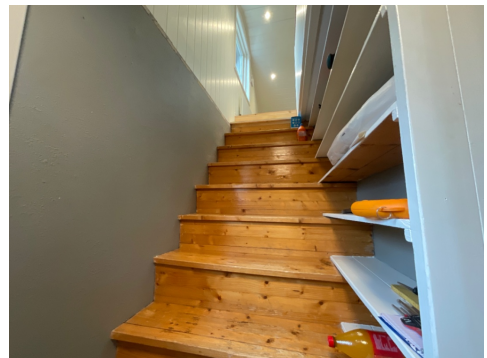
- Det er avvik:

Begge trappene har en del slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør slipes/behandles.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje fra 2022.

Utført av bekjente fagfolk, men det mangler dokumentasjon på arbeidene.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegger og slett malt tak.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

# Tilstandsrapport

Noe misfarging i fuger/silikon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/rengjøring.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

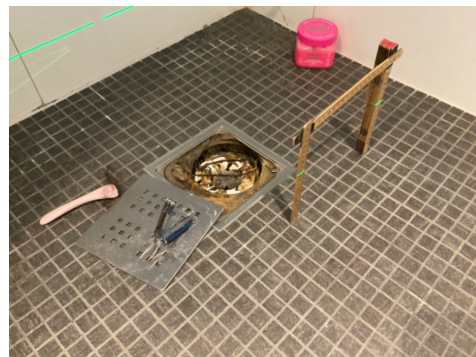
- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler drengsåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2025.

Utført av bekjente fagfolk, men det mangler dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

Det er vindu i våtsone, dog er dette av vedlikeholdsfritt materiale (PVC) og foringer er flislagt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det mangler drengs åpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder. Brukt innredning montert i nyere tid.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TC 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TC 0 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ny ventilator i desember 2025.



## SPESIALROM

## LOFT > TOALETTRUM

## TC 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Eget toalettrom på loft med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TC 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør. Mesteparten er skiftet, kun mindre del er eldre.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste 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.



## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Mesteparten er skiftet, kun mindre del er eldre.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun mindre del.

#### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

## ! TG 0 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumper fra 2023.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 300 liter fra nyere dato.  
Montert på bad/vaskerom i underetasje.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er utdannet elektriker og innehar lov til å utføre arbeider på egen bolig. El-anlegget er vesentlig oppgradert og påkostet i nyere tid.

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.  
**Vesentlig oppgradert i de senere år.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det vil foreligge sluttkontroll og samsvarserklæring før salg.**
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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## 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 sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering er utbedret i nyere tid, men ikke rundt hele boligen.

Vurderes fagmessig utført.

Vorteplast er ført godt over terreng med tilhørende topplis.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selv om dreneringen er utbedret måles det noe forhøyede verdier i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstanden må overvåkes.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

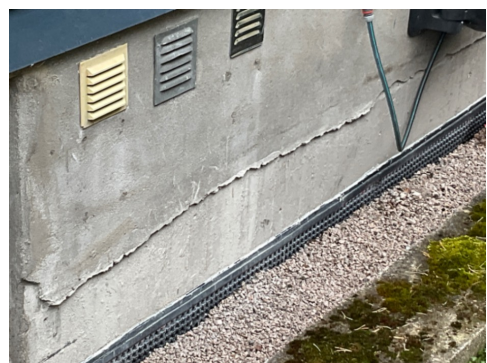
Grunnmur av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur på baksiden av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Utgledning av masser under støttemuren.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Tilstanden må videre overvåkes.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat, skrånende og kupert tomt.  
Etter oppgradering av dreneringen vurderes det at overflatevann ikke lenger ledes inn mot bygningskroppen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygnings sakkyndige 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

### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

### Vurdering av avvik:

- 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 utvendige trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- I trappeløpet til underetasje mangler det håndløper på den ene siden.  
I trappeløpet til loft mangler det håndløper på begge sider.

Rekkverket på verandaen er målt til ca. 48 cm på det laveste. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

# 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 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 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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	68			68			68
1. etasje	77			77	24		77
Loft	21			21		21	42
Bod med utvendig adkomst		13		13			13
<b>SUM</b>	<b>166</b>	<b>13</b>			<b>24</b>	<b>21</b>	<b>200</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		
1. etasje	Entré m/trapp, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom, stue/spisestue		
Loft	Stue, toalettrom, soverom		
Bod med utvendig adkomst		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Dagens bruk stemmer tilnærmet med byggetegninger. Underetasjen og loftsetasjen stemmer, kun mindre endringer i 1. etasje som ikke er søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Odd Gunnar Darbakk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2076	496		0	1065.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nye Tindlundvei 88

### Hjemmelshaver

Odd Gunnar Darbakk

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, eldre boligområde, nær Greåker med butikker og pub. Det er gangavstand til barnehage, skoler, idrettsplass og bussholdeplass. Kort vei til Sarpsborg, Fredrikstad, sentralsykehuset på Kalnes og E6 med god veiforbindelse til Oslo og Sverige.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er skrånende og er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre og PVC, med og uten isolerglass. Verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	20.04.2026	
4	22.04.2026	

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.