

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Utgårdsveien 75 , 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 47, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 19389-1279

Eiendomsverdi ref nr: RH1094

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering 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.

# A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt kjeller-krypkjeller og lavt kneloft. Opprinnelig bygget i 1961, tilbygget/ombygget inngangsparti på 1990 tallet. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med betongtakstein for hovedtaket og asfaltpapp på tilbygget del. Grunnmur i betong/støp og blokkekonstruksjon.

Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Bad fra byggeår og kjøkken er byttet etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Papptekking på tilbygget del. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har kledning med malte eternittplater samt noe malt trepanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Skråtakskonstruksjon med ventilering i sperrefakk, ingen inspeksjonsmulighet, utover kontroll fra kneloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidsrommet 1973/80 tallet samt fra 2000-2013. Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ombygging på 1990 tallet og malte balkongdører i tre med 2 lags glass fra 1979 og 1987.

Veranda i impregnert trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Tett tretrapp med rekkverk i stål ved adkomst. Ståltrapp med åpne trinn til veranda.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. Samt luft til luft varmepumpe.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert/malte tretrapper.

Innvendig har boligen finèrdører/fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkkeninnredning, motstående vegg) Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast, delvis fornyet etter byggeår. Samt eldre soilrør fra byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Egen trykktank for vann i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sannsynligvis fra 1980 tallet

El anlegg fra byggeår. El skap med 20A hovedsikring og 4

fordelingskurser med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1961.

Bygningen har grunnmur i betong/støp og blokkekonstruksjon. Skrånende fjelltomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2015. Det er offentlig

avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av

ukjent type og er fra 1961. Det er privat grunnboret brønn.

Ny vannledning er iflg eier nedgravet i grøft sammen med

avløpsledningen ned til kum ved veien.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger og evt tiltak bør utføres. Se forøvrig opplising under punktet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

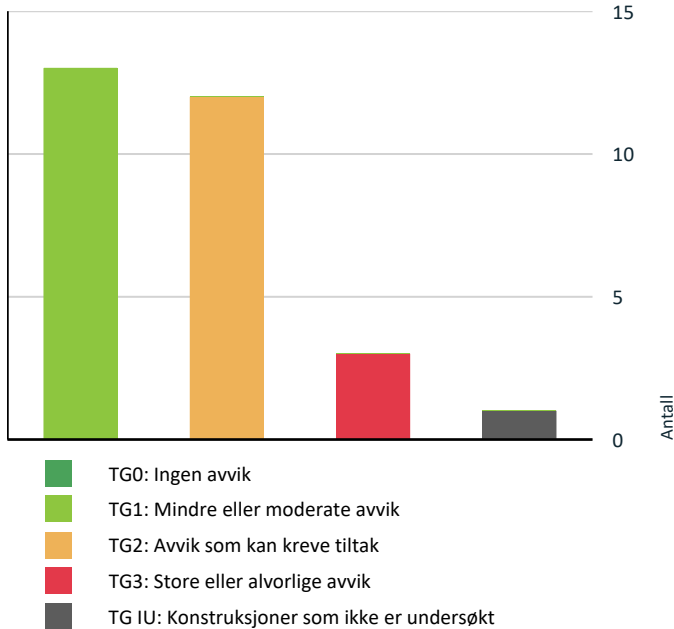
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

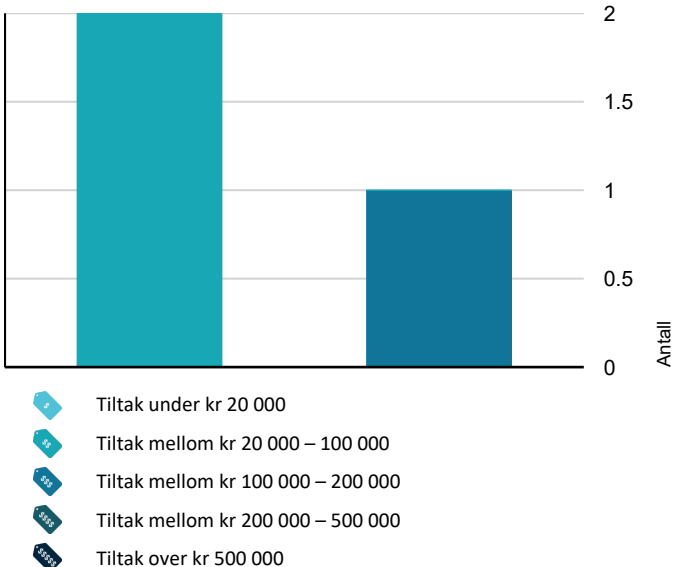
Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg/påbygg ved adkomst i 1990

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Utgårdsveien 75 i Hvaler kommune. Rapporten er bestilt av Lars Ketil Liane på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra eierne på befaringen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Eiers opplysning.

**Anvendelse**  
Bolig tatt i bruk

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Tilbygget/ombygget veranda ved inngangsparti
------	-----------	--



### ! TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigerinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat:** 20 000 - 100 000

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Papptepping på tilbygget del. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Undertak av asfaltpapp.

**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.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har kledning med malte eternittplater samt noe malt trepanel.

**Vurdering av avvik:**

- Utvendige plater har sprekker/skader.

Mindre elde/sprekkdannelse i eternitt.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling. Vedlikehold. Svikt i ytterkledning kan føre til fukt/råtedannelse i veggkonstruksjonen.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Skråtakskonstruksjon med ventilering i sperrefakk, ingen inspeksjonsmulighet, utover kontroll fra kneloft.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset/manglende ventilering mellom isolasjon og undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende ventilering utgjør fare for kondensering og fukt/råtedannelse.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidsrommet 1973/80 tallet samt fra 2000-2013. Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ombygging på 1990 tallet og malte balkongdører i tre med 2 lags glass fra 1979 og 1987.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tett tretrapp med rekkverk i stål ved adkomst. Ståltrapp med åpne trinn til veranda.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har 3 synlige sider. Se feierrapport, Tilsyn utført 31.05.2023.  
Registrert pålegg/mangler: JA. Pipe feid Ja 31.05.2023.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alle 4 sider på pipen må gjøres synlige. Brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling/fuksymptomer. Fare for muggsoppdannelse i treverk ved forhøyet fukt.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fjell i krypkjellerdelen. Langs fjell er det noe avrenning av vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge med på utvikling, utføre tetttiltak. Fare for muggsoppdannelse i treverk ved forhøyet fukt.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert/malte tretrapper.



Kjeller trapp

# Tilstandsrapport



Trapp til loftsetasje

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører/fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har kort gjenværende/overskredet forventet levetid. Tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Fare for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkkeninnredning, motstående vegg) Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



# Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Fare for lekkasje/rørbrudd.

## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, delvis fornyet etter byggeår. Samt eldre soilrør fra byggeår

### Vurdering av avvik:

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

Soilrør fra byggeår har begrenset gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Fare for tett avløp/rørbrudd.

## ! 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

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

Dårlig inneklima, kondensering kan komme som følge av mangelfull ventilering

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Egen trykktank for vann i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

ukjent tilstand/alder på tanken og pumpesystem.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Ytterligere kontroll anbefales. Evt koble til kommunal vannforsyning.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sannsynligvis fra 1980 tallet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Overskredet forventet levetid. Utskifting må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra ca 2020 iflg eier. Ikke utført service utover renhold/støvsuging utført av eier.



## 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

El anlegg fra byggeår. El skap med 20A hovedsikring og 4 fordelingskurser med skrusikringer.

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.

**1961**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

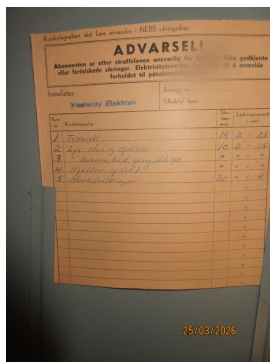
### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Enkel el kontroll anbefales.**

### Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagpersonell, oppgradering må påregnes. Begrenset kapasitet på anlegget.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.



### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1961.

#### Vurdering av avvik:

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

Det renner noe vann langs fjell i krypkjeller, se pkt for krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Tiltak:

Jevnlig kontroll/tilsyn. Iverksette enkle tiltak ute/inne. Redrenering/tetting rundt undermur må påregnes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/støp og blokkekonstruksjon.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånende fjelltomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedr tiltak for bortledning av overflatevann ned mot undermuren.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er privat grunnboret brønn. Ny vannledning er iflg eier nedgravet i grøft sammen med avløpsledningen ned til kum ved veien.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forurenset vann kan ha negative helseeffekter.

## 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.*

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger og evt tiltak bør utføres

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# 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 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)				
Etasje	93			93	58		93
Loft	37			37		6	43
Kjeller	23			23			23
<b>SUM</b>	<b>153</b>				<b>58</b>	<b>6</b>	<b>159</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue, stue 2, soverom, kjøkken		Innglasset balkong/entrè
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, kjellerrom 2		

## Kommentar

Arealet i loftsetasjen i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. utvendig carport er ikke tilstandsvurdert eller medregnet i arealer. Målt til 12m2 BRA

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg/påbygg ved adkomst i 1990

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Birgit Aleksandersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	47	73		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Utgårdsveien 75

### Hjemmelshaver

Karlsen Astrid Torgunn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i et eldre etablert bolig-område ved Utgårdskilen. Bebyggelsen er bestående av lav frittliggende eldre og nyere trehusbebyggelse i 1 og 2 etasjer (eneboliger). Noe vei til barnehage, barne- og ungdomsskole og dagligvarebutikker. Området har umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder/turterreng, samt en flott skjærgård. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er nedgravet vannledning fra boligen og ut ved kommunal tilknytning/kum.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reg plan: Utgård. Plan ID: 13

### Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med noe plen/beplantning og uteplasser. Tomten ligger langs veien, med noe trafikkbelastning.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 777 900	2026	Opplysninger fra Komtek

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				7 500

### Kommentar

Iflg info fra eier. Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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.