

# Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2093, bnr. 16

**Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

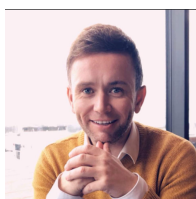
Oppdragsnr.: 13784-4471

Eiendomsverdi ref nr: LI4562

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 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 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

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1956.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.  
Carport og bod med utvendig adkomst tilbygget i 2014.

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:

- Horisontaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

**Hel tomannsbolig - Byggeår: 1956**

**INNVENDIG**

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminatgulv, teppe, fliser og belegg.  
Veggoverflater av malt mdf panel, malt mur, fliser og flisimiterte plater.  
I tak er det takessplater og slettmalte flater.  
Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

**VARMEKILDER**

Peisovn med glassfelt i 1. og 2. etasje.  
Varmekabler på alle våtrom.  
Vannbåren varme på soverom i kjeller.  
Varmepumpe i kjeller.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

**VÅTROM**

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller fra 2016. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 1. etasje fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad/vaskerom 2. etasje fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**KJØKKEN**

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra nyere dato. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, fryseskap og komfyr.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.  
Varmepumpe i kjeller med ukjent høy alder.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.  
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015.  
Vannbåren varme via el-kjel.  
Sikringsskap i 1. og 2. etasje med automatsikringer. Generell oppgradering av det elektriske anlegget i boligen mellom 2013-2019.

**TOMTEFORHOLD**

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2015.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

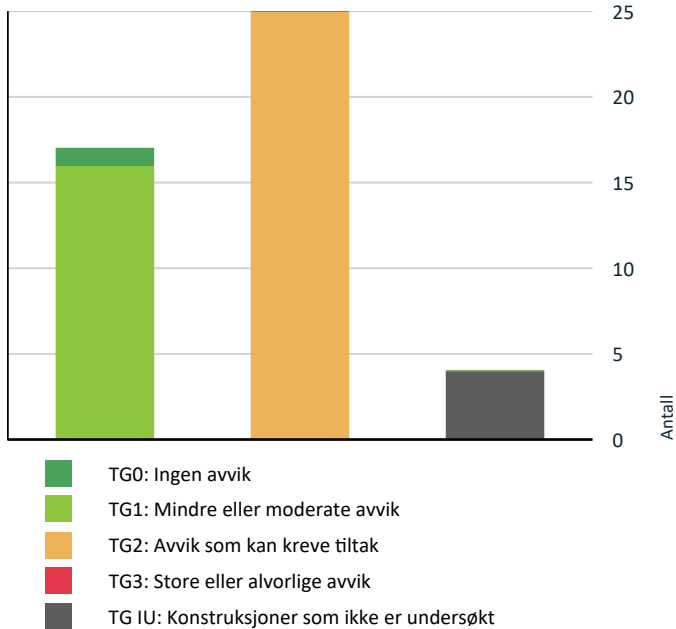
**Hel tomannsbolig**

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

Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Soverommet må brukesendres fra tilleggsdel til hoveddel (rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys og rømning). Da rommet oppfyller krav antar takstmannen at dette enkelt vil la seg gjøre. 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hel tomannsbolig

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

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

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

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

! Våtrom > 2. 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [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](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## HEL TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1956

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**



### TC 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende beslag over pipe og toppbord.

Skiftet i 2014.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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.

## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

#### 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

- 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.



### TC 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Ny kledning samt etterisolering i 2014.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Takteking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra 2014.

Eldre vinduer i tre kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vinduene i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.

Verandadører i pvc med stort glassfelt med isolerglass fra 2014.

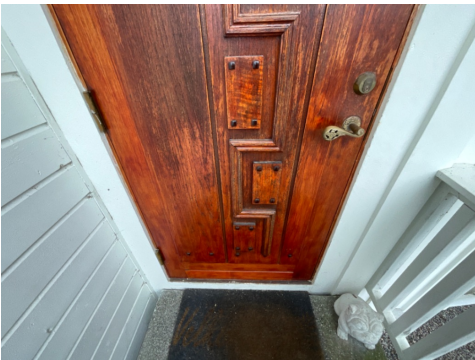
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe falmet dørbblad ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring eller skiftes ut.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda i 1. etasje på 15 kvm.

Veranda i 2. etasje på 8 kvm.

Terrasse tomt på 24 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp fra veranda.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Carport/bod med utvendig adkomst.  
Belegningsstein og heller til grunn.  
Uisolert.  
Pulttak tekket med betong takstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det observeres skjevheter i dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antatt telehiv i grunnen, tiltak må utføres for å lukke avviket.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminatgulv, teppe, fliser og belegg. Veggoverflater av malt mdf panel, malt mur, fliser og flisimiterte plater. I tak er det takessplater og slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Støt dekket til grunn i kjeller.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivååser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

### 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.

Skjevheter i alle etasjer. Vurderes som normalt opp mot alder på bygget.

### 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i begge stuer.

Kontroll fra Sarpsborg brann- og feievesen utført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger ble funnet.

### Vurdering av avvik:

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

Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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 IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lukket og Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller fra 2016, utført av fagfolk.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malt mur på vegger og malt mdf panel i taket.

### Vurdering av avvik:

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

Både vindu og uegnede materialer i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

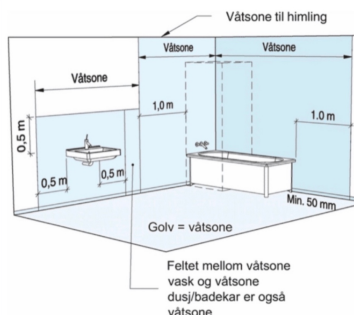
- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Tilstanden må overvåkes på vegger da det ikke er membran.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot yttervegg/mur. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 2015, utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger.  
Slettet tak.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

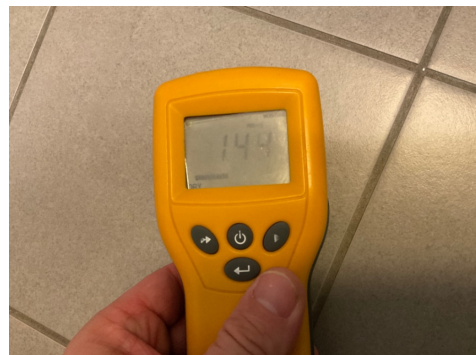
#### Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2015. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger.  
Slett malt tak.

#### Vurdering av avvik:

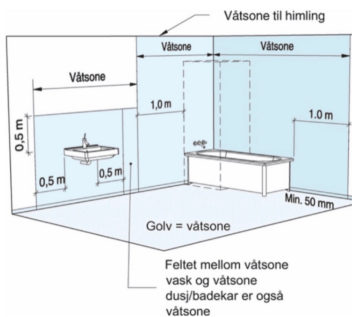
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør ligger i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjkabinett beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk (ikke skiftet ifm renovering).

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra nyere dato. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, fryseskap og komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Høy alder på ventilator.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

##### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

##### 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.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

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

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via ventiler i yttervegger.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe i kjeller med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.  
Montert i kjeller.  
Avrenning er ok og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015.  
Montert i benkeskap på kjøkken i 2. etasje.  
Avrenning er ok.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder i 2. etasje mangler tilfredsstillende el-tilkobling opp mot dagens forskrift.

Bereder i kjeller er 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.

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme via el-kjel på soverom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## 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

Sikringsskap i 1. og 2. etasje med automatsikringer.

Generell oppgradering av det elektriske anlegget i boligen fra 2013 og frem til ca. 2019.

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 Ja, i eiers botid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja, på arbeider i eiers botid.**
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, 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 varmtvannsbereider, 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?  
**Ja Basert på alder på enkelte komponenter og på boligen for øvrig anbefales det å foreta en generell el-kontroll.**

### 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.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening 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.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knøtteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Omfanget er lite.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Relativt flat tomt.  
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2015 i følge eier. Ytterligere undersøkelser anbefales i kommunen.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

# Tilstandsrapport

*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 befaringstidpunktet.*



## 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 er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har dog foretatt radonmåling med Airthings som indikerer at det er lave verdier i boligen (under 100 Bq).

Veranda i 1. etasje har for lavt rekkverk.

Utvendig trapp mangler rekkverk.

Alle avvik gjelder begge innvendige trapper, men avvik på for store åpninger mellom inntrinn gjelder åpen trapp.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

Soverom i kjeller må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel.

# 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Hel 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)		
Kjeller	71			71	
1. etasje	79			79	39
2. etasje	75			75	8
Utvendig bod		15		15	
<b>SUM</b>	<b>225</b>	<b>15</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, trapperom, gang, bod 1, bod 2, bod 3, teknisk rom, trimrom, bad/vaskerom, entré / trapperom		
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, stue, bad, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Soverommet må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel (rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys og rømning). Da rommet oppfyller krav antar takstmannen at dette enkelt vil la seg gjøre. 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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ref kommentar ovenfor vedrørende bruksendring av soverom i kjeller.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lasse Bråtveit	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2093	16		0	688.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rødsøyveien 53

### Hjemmelshaver

Lasse Bråtveit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og usjenert til på Hafslundsøy i et etablert boligområde. Det er gangavstand til nærbutikk, barnehage, barneskole og idrettsplass, samt gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum (ca. 3,5 km). Området har nærhet til Glomma, Øya golfbane og fine turmuligheter, samt gangbro til Opsund som gir enkel adkomst til sentrum.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

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

### Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Støpt dekke til grunn i kjeller. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon. Undertak av rupanel. Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og toppbord. Vinduer og verandadører med rammer og karmen i PVC med isolerglass. Eldre vinduer av tre i kjeller. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	

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 hammerlektrode

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.