





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Løkkeveien 32, 1710 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2062, bnr. 795

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 20247-1840

Eiendomsverdi ref nr: MK1412

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1965 og er over to etasjer. Det fleste bygningsdelene er fra byggeår, og har behov for oppgraderinger. Boliogen holder en noe eldre og slitt standard. Hovedinngang er i underetansjen. Tomten er skrånende, og har fin utsikt. Det må beregnes en del kostnader for utdedring av boligen. Det er en liten garasje ved veiplan.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er montert nedløp og takrenner.

Noen nedløp er ført til grunn.

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

Ytterveggene har liggende kledning.

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

TG gjelder for kledningen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Det er ikke tilgang til loftet.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.

Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

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

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

Det er noen koblede vinduer i uetg.

Malt ytterdør med glassfelt ved siden av døren.

Malt terrassedør med tolags glass. Dobbel dør.

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke.

Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.

Målt i stue og kjøkken.

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

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Det er montert peis i kjellerstuen og vedovn i hallen.

Ukjent oppbygging av pipen.

Innerrøret i pipen er ikke sjekket.

Gulvet er av betong.

Veggene er utlekket og panelt i kjellerstuen.

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstue og i vegg mot terreng.

Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Deler av boligen har krypkjeller, men det er ikke tilgang til denne.

Grunnmuren var tildekket av terrasseplatt og busker, og derfor ikke mulig å inspisere.

Det anbefales å lage tilgang til krypkjelleren.

Trappen er utført med repo og har tett i trinn.

Eldre hvite glatte dører med hvitmalte karmner.

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

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad

Eier opplyser at vakerommet/badet er fra byggeår.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Deter dusjnise med opphøyd kant, utslagsvask, uttak for vaskemaskin og dør til terreng.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Rommet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel.

På grunn av rommets alder anbefales det å renovere dette.

Det er sprekker i noen flise å vegg.

I dusjnisjen er det et lite sluk.

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer.

På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Bad

Badet har ukjent alder.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, badekar og gulvklosett.

Det er naturlig avtrekk.

Det er vindu i våtsone.

Dter ikke tilfredsstillende fl på gulvet.

Det er sprekker i flisfuger.

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale

Beskrivelse av eiendommen

fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.

Det er flise påvgen melom over- underskapene.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk

er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerommet er plassbygd og har flise på gulvet og panel på vegger og i himling.

Eier opplyser at kjøleaggregatet er fra 2013.

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.

Det er lagt teppe på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran ved berederen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

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

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast- og soylrør.

Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er plassert i en av bodene og er på 200 liter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll

utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I elskapet er det: Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 1 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynsak datert 11.02.26

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i terrenget.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er ikke synlige dreneringsplater ved terreng.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt pga alder.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Tomten ligger i skrånende terreng.

Det er parkerings ved garasje og i vei.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, busker og trær.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er i hht alder.

Pga alder anbefales det rørispeksjon.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 179 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 162 m ² |
| Totalpris | 4 200 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger av boligen.

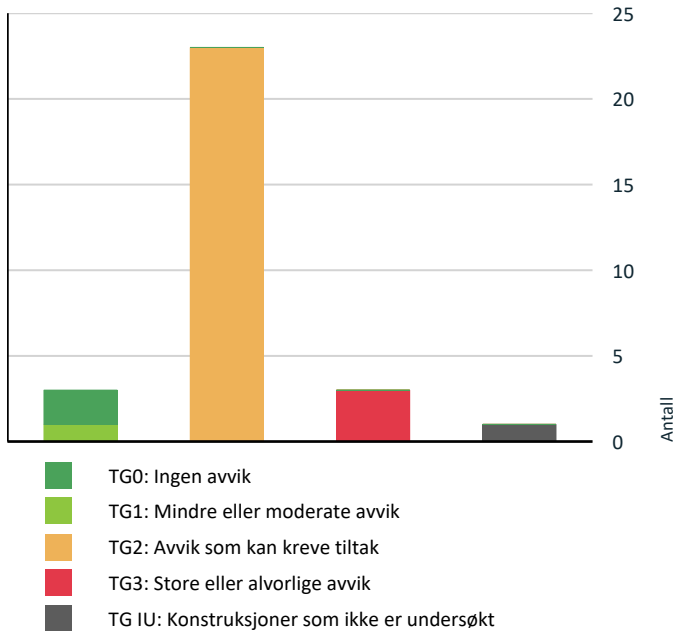
Garasje

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

Tegningene av garasje er fremlagt, men de stemmer ikke med dagens garasje i hht mål.

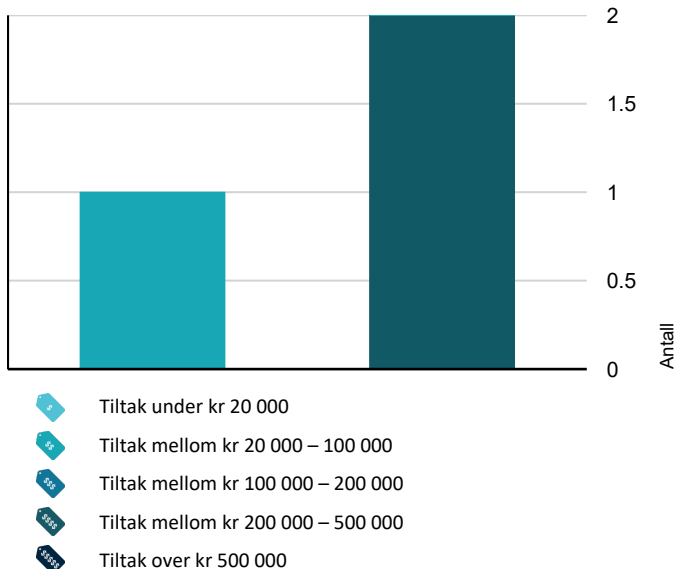
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

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

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

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

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

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

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1965

Standard

Boligen har en eldre standard.

Vedlikehold

Boligen har et større behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Tekkingen har noe mosedannelse og slitasje på grunn av elde. Takstein skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i taksteinen. Materialet slites og eldes mye fortere.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på svekkelser med mosedannelse som tilsier at det kan være behov for tiltak i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på taksteinen bør fjernes slik at den ikke kan gro ned i takstein og papp. Materialet slites og eldes mye fortere. Slitte overflater kan føre til at pappen tørker ut, og lettere sprekker opp. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner.

Noen nedløp er ført til grunn.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og takrenner har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har liggende kledning.

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

TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på materialet som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600. Det er noe spredt råte i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres. Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Dette kan føre til avkortet levetid på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er ikke tilgang til loftet.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.

Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var ikke tilgang til loftet på befaringen. Ingen luke innvendig i boligen, kun et lite vindu i den ene gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da takkonstruksjonen er lukket, er det ikke mulig å sjekke om det er feil på konstruksjonen. Det foreligger ei heller dokumentasjon på konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon, og derfor bør det monteres en inspeksjonsluke.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

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

Det er koblede vinduer i uetg.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, og nødvendig overflatebehandling bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for råte, varmetap og funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for skader på vinduene, redusert isolasjonsevne og potensielt høyere kostnader ved utskifting.



Tilstandsrapport



Beslag utvendig på flere av vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt ved siden av døren.
Malt terrassedør med tolags glass. Dobbel dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



Dobbel terrassedør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er noe skjevheter og slitt terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at treverket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av overflaten har bruksslitasje og en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke.

Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.

Målt i stue og kjøkken.

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

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ukjent årsak til knirk i gulvene. Dette kan skyldes parketten eller undergulvet.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peis i kjellerstuen og vedovn i hallen.

Ukjent oppbygging av pipen.

Innerrøret i pipen er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

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

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

På grunn av alder bør det foretas en grundig inspeksjon av piperøret for å avdekke eventuelle skader eller slitasje. Eldre piper som ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt, har økt risiko for pipebrann og andre branntekniske mangler.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong.

Veggene er utlektet og panelt i kjellerstuen.

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstue og i vegg mot terreng.

Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforde vegger anses som en risikokonstruksjon vedr fukt, og spesielt ved en eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen har en eldre årgang, noe som kan begrense effekten på dreneringen.

Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.

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

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg, uten at det er målt forhøyede fuktverdier. Det er kun foretatt en skikktakning, og det kan ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder i konstruksjonen.

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Deler av boligen har krypkjeller, men det er ikke tilgang til denne. Grunnmuren var tildekket av terrasseplating og bussker, og derfor ikke mulig å inspisere.

Det anbefales å lage tilgang til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Manglende ventilering i krypkjeller kan føre til fuktskader og råte i konstruksjonene. Materialer som ligger i krypkjelleren kan trekke til seg fukt og øke risikoen for fukt- og råteskader. Alle materialer bør fjernes, og det bør etableres ventilering i grunnmuren for å bedre utluftingen og redusere risikoen for skader. Skadedyr kan føre til skader i konstruksjoner. Det bør derfor tas jevnlig sjekk. Vann i krypkjelleren, kan føre til større fuktpåkjenning til konstruksjoner.

Alle materialer som ligger i krypkjelleren bør fjernes pga fukt, råte og sopp-skader. Dreneringen har en eldre årgang, noe som kan begrense effekten på dreneringen.

Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur, og fører til vann i en kjeller/krypkjeller.

Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom på konstruksjoner i kjeller og krypkjeller, og spesielt etter større nedbørsmengder.

Det bør sørges for god utlufting.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er utført med repo og har tett i trinn.

Vurdering av avvik:

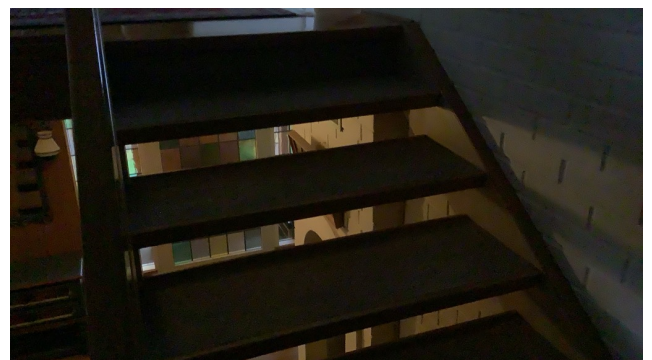
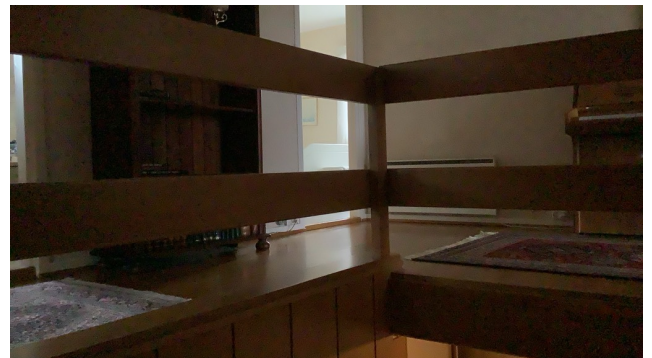
- Det er avvik:

Trappen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandle trappen.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre hvite glatte dører med hvitmalte karmmer.

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

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe mer bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at vakerommet/badet er fra byggeår. Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Deter dusjnise med opphøyd kant, utslagsvask, uttak for vaskemaskin og dør til terreng. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Rommet brukes i dag normalt, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer, da membranen er gammel. På grunn av rommets alder anbefales det å renovere dette. Det er sprekker i noen flise å vegg. I dusjnisen er det et lite sluk. Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år. Membran på eldre bad er ikke like elastisk lenger pga alder, og kan raskere føre til sprekker, og vannlekkasjer. På bakgrunn av dette gis badet en TG 3

Vurdering av avvik:

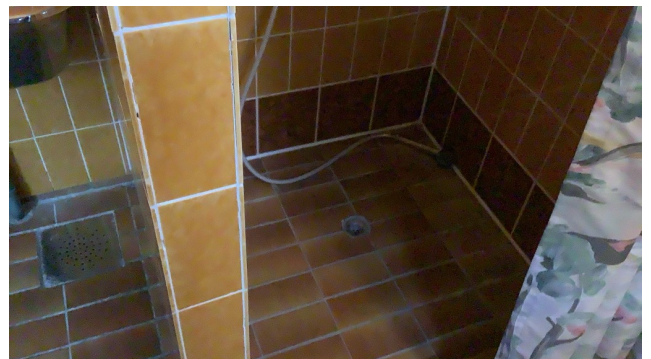
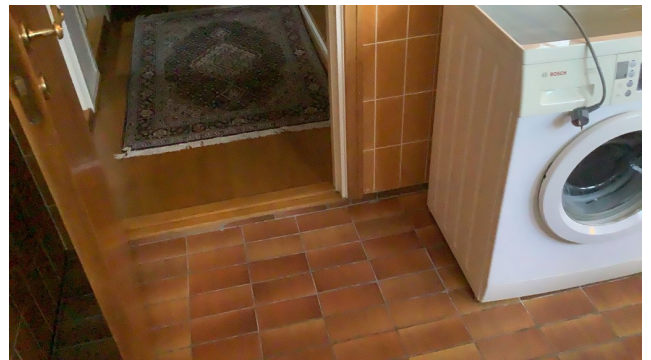
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg. Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har eldre standard, men ukjent alder.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, badekar og gulvklosett.
Det er naturlig avtrekk.
Det er vindu i våtsone.
Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.
Det er sprekker i flisfuger.
Det er observert rust i sluket.

Vurdering av avvik:

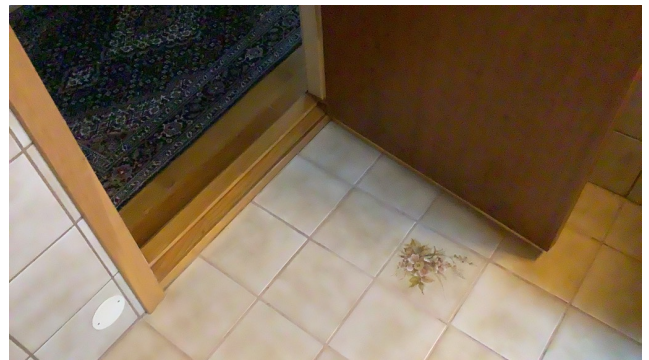
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i veg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter. Det er flise påvgen mellom over- og underskapene.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringdagen.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

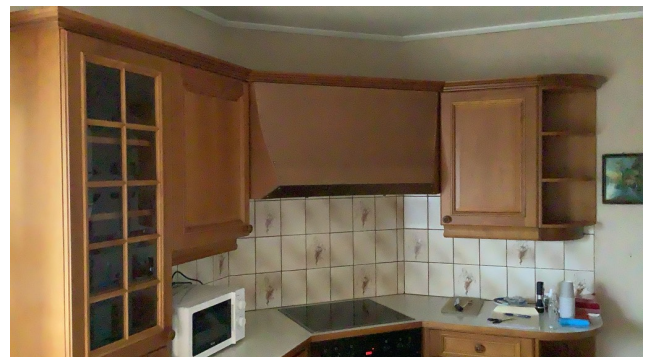
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen har noe bruksslitasje, og har overgått mer enn halvparten av normal levetid for en kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet. Det anbefales å oppgradere innredningen.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av normal levetid er overgått for viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør oppgraderes, og det kan ikke utelukkes at det vil oppstå feil pga alder.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er lagt teppe på gulvet.

Vurdering av avvik:

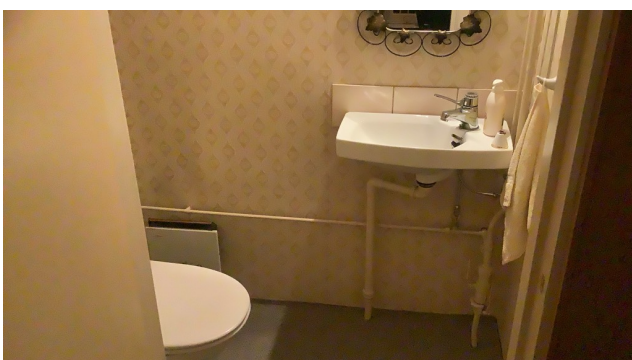
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eldre innredninger i rommet og overflater. Det er kun naturlig avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er plassbygd og har flise på gulvet og panel på vegger og i himling.

Eier opplyser at kjøleaggregatet er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerom som er plassbygd anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Det bør derfor foretas jevnlig fuktsjekk for å avdekke eventuelle skader tidlig og redusere risikoen for skjulte fuktproblemer i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig fuktsjekk av tilstøtende vegger til kjølerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran ved berederen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

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

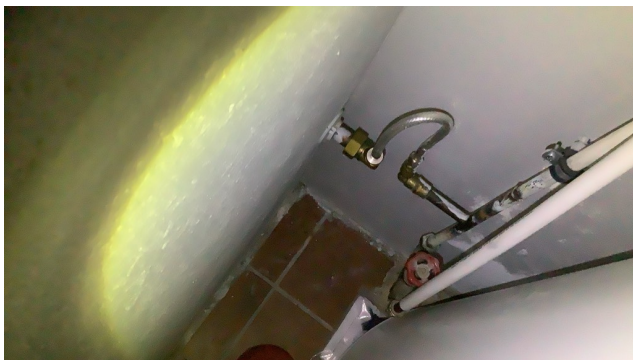
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll av vannrør og koblinger for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for omfattende skader.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast- og soylrør.
Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

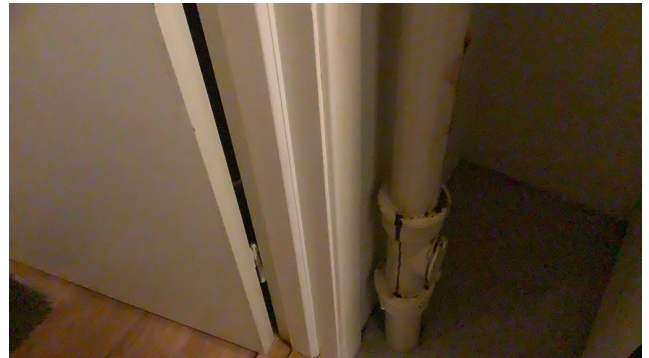
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

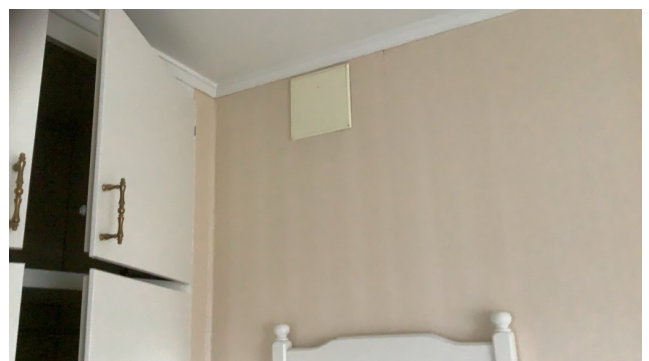
Pga gamle soylrør anbefales det rørinspeksjon.
Gamle soylrør kan letter ruste og tettes innvendig.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i en av bodene og er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

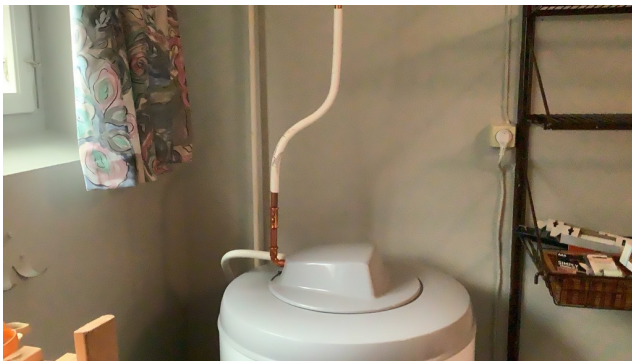
Berederen har ikke avrenning til sluk, og tilkobling i hht dagens forskrifter. Dette kan føre til vannskader ved eventuelt en lekkasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Direkte el-tilkobling bør utføres. Det bør monteres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, slik at risikoen for vannskader reduseres. Manglende avrenning kan medføre omfattende skader på bygningsdeler og inventar ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I elskapet er det:

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 1 kurser.

De er fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynsak datert 11.02.26

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Eiers opplysning.

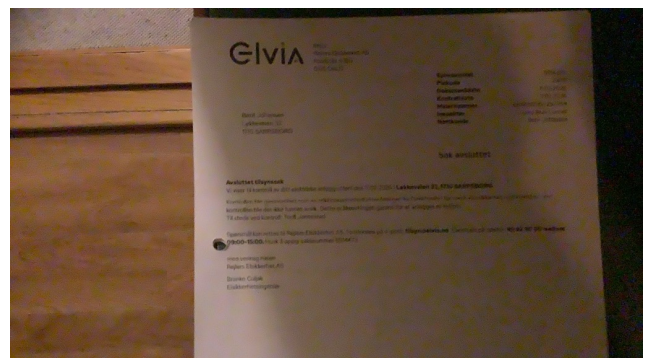
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.**

Da elanlegget er fra 2008, anbefales det gjennomgang av elektriker.

Generell kommentar

Dette er et dødsbo, og dermed begrenset med opplysninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i terrenget.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TC 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlige dreneringsplater ved terreng.

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt pga alder.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere innvendige utforede vegger for tegn til fukt. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon. Manglende topplatt på synlig drensplate bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak platen, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Det er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teglstein har noe avskaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre avskallingen på teglsteinen for å hindre ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og svekkelse av grunnmurens bæreevne.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng.

Det er parkerings ved garasje og i vei.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, busker og trær.

Vurdering av avvik:

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

Det er skrånende terreng inn mot boligen. Dette vil gi et større vannpress på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygning kan føre til større press på drensløsningen, og kan gi følgeskader når det er en eldre drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er i hht alder.

Pga alder anbefales det rørrinspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørrinspeksjon.

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

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det bør foretas radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å utbedre manglene pga av sikkerheten.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Standard

Garasjen har en enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen har behov for oppgraderinger.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Støpte guv.

Grunnmur som er pusset. Det er sprekker i muren.

Saltak konstruksjon tekket med takplater.

Vippeport med elåpner.

1. stk. vindu.

Garasjen har en eldre standard, og har behov for oppgraderinger.

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

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Toalettrom, 2 Bod, Gang, Kjølerom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Trompetveien 17 ,1710 SARPSBORG 134 m ² 1937 3 sov | | 4 000 000 | 3 900 000 | | 3 900 000 | 29 104 |
| 2 Råkilveien 40 ,1710 SARPSBORG 144 m ² 1967 4 sov | 14-05-2024 | 4 200 000 | 4 250 000 | | 4 250 000 | 27 070 |
| 3 Madam Arnesens vei 6 ,1710 SARPSBORG 112 m ² 1965 4 sov | 07-12-2025 | 4 300 000 | 4 100 000 | | 4 100 000 | 24 405 |
| 4 Jutulveien 18G ,1709 SARPSBORG 148 m ² 1975 2 sov | 08-05-2025 | 3 990 000 | 3 800 000 | | 3 800 000 | 23 171 |
| 5 Lækkertveien 12 ,1710 SARPSBORG 199 m ² 1956 3 sov | 09-04-2026 | 4 290 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 21 608 |
| 6 Lundgårds vei 17 ,1710 SARPSBORG 128 m ² 1959 4 sov | 07-09-2025 | 4 200 000 | 4 000 000 | | 4 000 000 | 19 900 |
| 7 Prost Bangs vei 26 ,1710 SARPSBORG 131 m ² 1926 3 sov | 05-03-2025 | 3 900 000 | 3 700 000 | | 3 700 000 | 17 961 |
| 8 Statsminister Kolstads vei 11B ,1710 SARPSBORG 141 m ² 1957 3 sov | 24-10-2025 | 4 190 000 | 3 900 000 | | 3 900 000 | 17 031 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 360 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 300 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 120 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 10 006 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 110 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 410 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 200 000 |
|-------------------|-----|-----------|

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 200 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 600 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

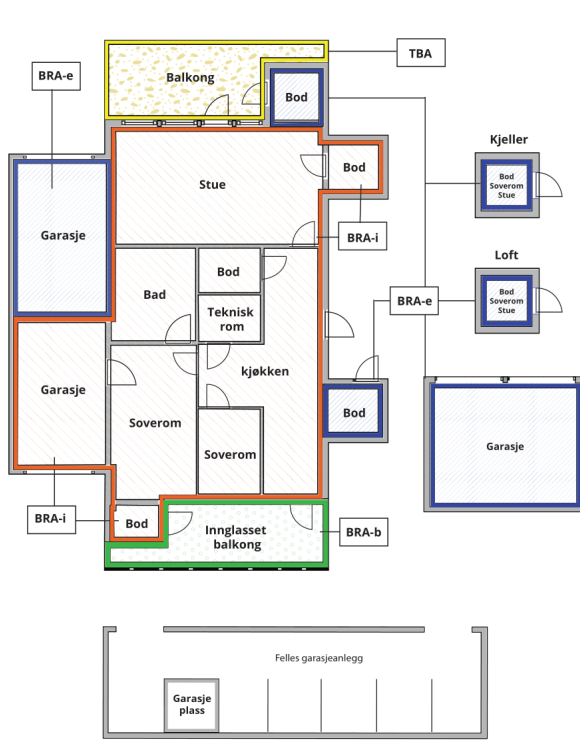
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 54 | | | 54 | |
| Hovedetasje | 108 | | | 108 | 26 |
| SUM | 162 | | | | 26 |
| SUM BRA | 162 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, bod, bod 2, gang, kjølerom | | |
| Hovedetasje | Vaskerom/bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| SUM | | 17 | | | |
| SUM BRA | 17 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningene av garasje er fremlagt, men de stemmer ikke med dagens garasje i hht mål.

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: Garasjetegningene stemmer ikke med dagens oppsatte garasje vedr størrelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 15.4.2026 | Arnstein Mathisen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 2062 | 795 | | 0 | 746.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Løkkeveien 32

Hjemmelshaver

Johansen Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.

Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.

Det er ca 5 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum, og Tunejordet handelsområde, samt kort vei til Tunevannet.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Sarpsborg kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.

Det er parkerings ved garasje og i vei.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.04.2026 | |
| 2 | 17.04.2026 | |
| 3 | 17.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MK1412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder

