

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Skolebakken 4 A, 1746 SKJEBERG  
 SARPSBORG kommune  
 # gnr. 1022, bnr. 253, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 21001-1587

Referansenummer: VN1981

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



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

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.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



### Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, 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 åndsverkloven 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1967.

Selger opplyser om at bygningen var en generasjonsbolig tidligere, som nå har blitt seksjonert.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 58 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Det er synlig rupanel som undertak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass på bad i underetasje.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malte balkongdører i tre.  
Balkonger/terrasser oppført i trekonstruksjoner.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Bod oppført i enkle trekonstruksjoner. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pulttak tekket med plastplater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Gulv mot grunn er av betongdekke.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og sotluke i underetasje/feieluke.

Rom under terreng:  
Gulvet er av betong og har laminat.  
Veggene har betong/mur, plater og panel.

Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glattmalte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad første etasje:  
Veggene har baderomsplater med sokkelflis.

Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.  
Det er mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

På gulv er det betong.  
På vegger er det betong/mur.  
I himling er det trepanel.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Ingen sluk, kun en kum.  
Naturlig ventilering.

### Bad underetasje

Veggene har baderomsplater med sokkelflis.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran og våtromsplater på vegger.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Opplegg for badekar.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet under-etasje:  
Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp og stekeovn.  
Fliser mellom over og underskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Kjøkkenet første-etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Plater mellom over og underskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.  
Rørskap i bad i underetasje.  
Stoppekran plassert på/i vaskerom.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Stakeluke i vaskerom og bod.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på 198 liter.  
Plassert i vaskerom.  
Panelovn.  
50 AHS med div. jordfeilsautomater.  
Sikringsskap plassert i bod.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.

# Beskrivelse av eiendommen

Tomten er skrånende arrondert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, synlig soil inne i boligen og utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig jernrør.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 2/1-1976.

Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Det som på tegninger er vaskerom, er i dag sovrrom.
- Det som på tegninger er vindfang/entre, er i dag hall m/trapp.

Under etasje:

- Det som på tegninger er vaskerom, er i dag kjøkken.
- Det som på tegninger bod, er i dag delvis hall m/trapp
- Det som på tegninger er mat/bod, er i dag vaskerom.

Det er ingen utgang til balkong og/eller balkong på kortsiden.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

### Bod over garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Bod i hage, bak hus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

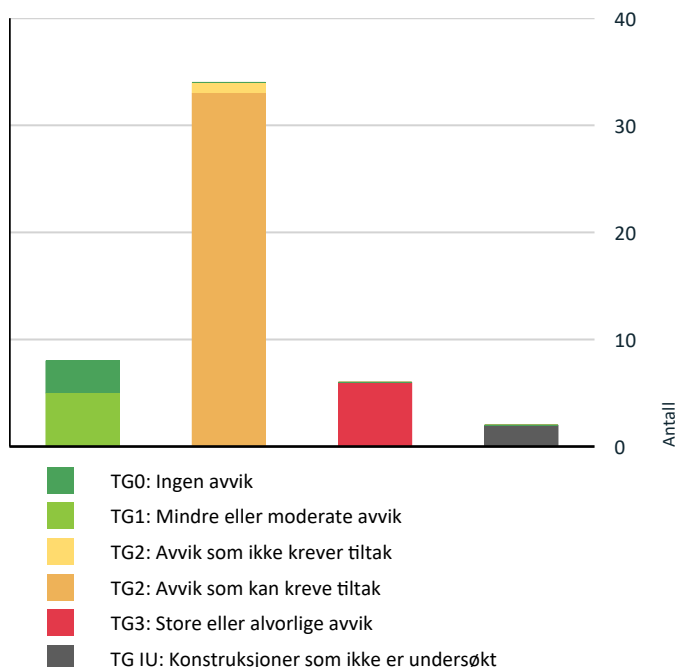
### Garasje som er delt med nabo

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

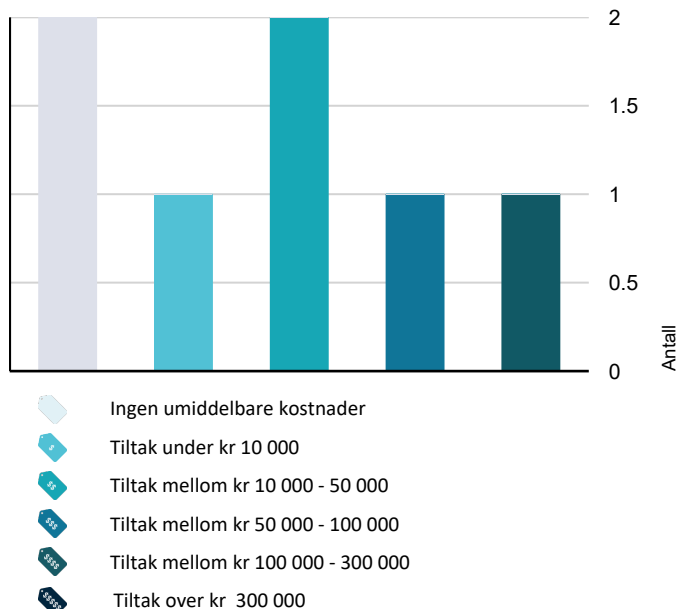
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er rekvirert av Karin Junette Granli. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Skolebakken 4 A i Sarpsborg kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest eller midlertidig ferdigattest er ikke fremlagt).

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Under etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Under etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN 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 > Balkongdør [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger og terrasser bak hus [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Under etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Under etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1967

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Selger opplyser om følgende:

2016: Tak sjekk og fornying samt skiftet ut skadde taksten (betong steiner).

2020: Nye vindskier.

#### Vurdering av avvik:

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

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Det er ingen åpning ned mot takrenner, undersløyfer stopper før fotbeslag.

#### 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.

Det må gjøres tiltak for å lage en åpning i bunn på sløyfer og ned mot takrenner.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter som gjør at vann samler seg før det går til nedløp (Selger opplyser om at dette er utbedret etter befaringsdato).

Avskalling.

Det er ikke montert snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Takrenner må utbedres.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



## Veggkonstruksjon

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

Selger opplyser om følgende:

2024: Hus malt.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noen tørkesprekker.

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug. Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder og det er behov for vask og overflatebehandling. (Selger opplyser om at dette er utbedret etter befaringsdato)

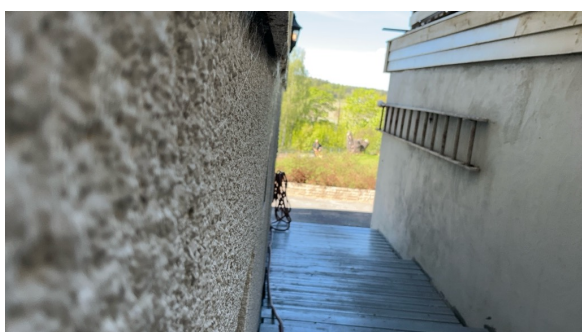
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.

Vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er synlig rupanel som undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Enkel/manglende isolering utførelse mellom kald og varm side.

Det ga ikke indikasjon på fukt på befarringsdato.

Vepsebord i tak.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.

Utbedring av isolering.

Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass på bad i underetasje.

1980: Bad i første etasje  
1990: Underetasje stue  
2005: Underetasje soverom  
2019: Første etasje soverom

Selger opplyser om følgende:

2019: Utskifting av vindu i hovedetasjen utført av Ulriksen Bygg og vindu kjøpt på Bygger``n.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



# Tilstandsrapport



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Selger opplyser om følgende:

Dør er justert etter befaringsdato og er ikke lenger vanskelig å lukke.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag.



## Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Stedvis skader på dør og karm.  
Håndtak er noe hardt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.



## TG 1 Balkongdør i stue

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

Selger opplyser om følgende:

2019: Utskifting av balkongdør i hovedetasjen utført av Ulriksen Bygg.

Årstall: 2019



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

Selger opplyser om følgende:

2024: Veranda beiset med terrasse beis.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Elde og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Minste avstand på liggende kledningsbord/spiler. For å sikre at spalten ikke overstiger 20 mm, er det viktig å ta hensyn til måltoleranser og krymping i treverket ved monteringen. Man kan forvente krymping med inntil 3–4 % av bordbredden.

Vedlikehold.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger og terrasser bak hus

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har dårlig innfesting.

Skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk på deler av balkong.

Enkel utførelse av fundamentering mot garasjetak, noe som har en påvirkning på taktekingen på garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og tiltak på balkonger/terrasser.

Manglende rekkverk må monteres.

Rekkverk må ha bedre innfesting.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelse av fundamentering mot garasje.



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

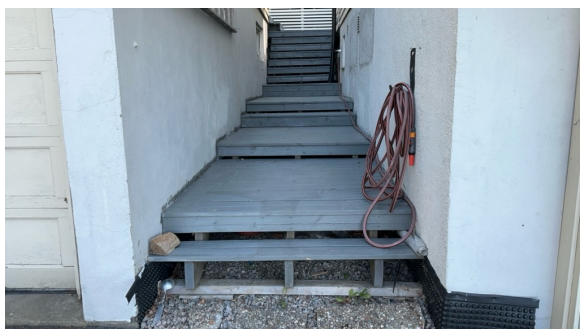
Manglende gelender og enkle fundamentering.  
Skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monterer gelender.

Organisk materiale mot grunn bør skiftes ut med uorganisk materiale.



## TG 2 Utvendig bod

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pulttak tekket med plastplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod bærer stedvis preg av enkel utførelse, som utførelse av taktekingen/takkonstruksjon og manglende takrenner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser.

# Tilstandsrapport

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.  
Bom i fliser.  
Hevelse i laminat.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke i underetasje/feieluke.

Det er ikke etablert vedovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.



# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og har laminat.

Veggene har betong/mur, plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10(ok).

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.



# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Nederste trinn står høyt.

Enkel utførelse av understøtte for trapp

Knirk i trapp.

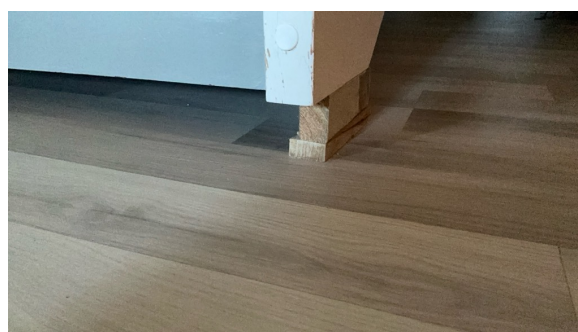
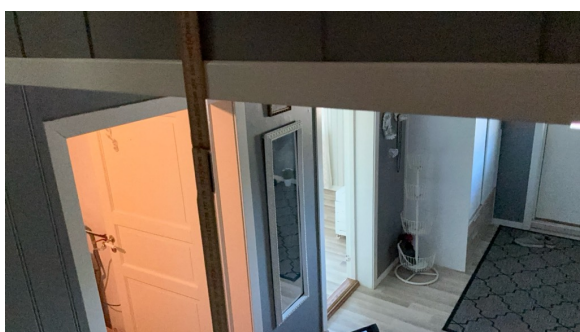
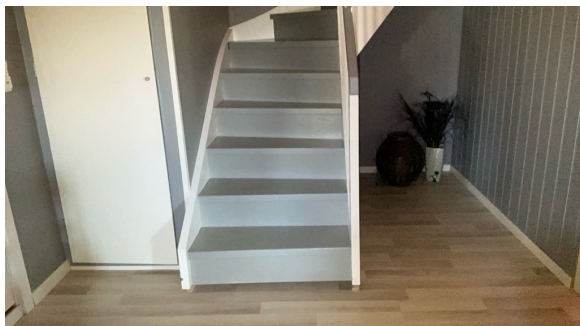
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Utførelse av nederste trinn og understøtte bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glattmalte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis merker på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold.

## VÅTROM

### FØRSTE ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

2013: Rør arbeid i forbindelse med renovering bad i hoved etasjen utført av rørlegger G. Andersen.

### FØRSTE ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med sokkelflis.

Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

Bom i fliser.

Avvik på fuger og fliser.

Glipper mellom våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Feilmonterte våtromsplater kan føre til fuktinntrengning, skjulte vannskader, muggvekst og råte. Det svekker tettheten i våtsoner og kan gi kostbare reparasjoner. Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.

Det ga ikke indikasjon på fukt på befarringsdato.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Høydeforskjell mellom fliser.

Dårlig/sprekk i fuger(Selger opplyser om at dette er utbedret etter befarringsdato)

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder manglende fall til sluk fra deler av rommet, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## FØRSTE ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ingen synlig mansjetter i sluk. Ser ut til at membran er ført ovenfor klemring.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Glippene mellom våtromsplater og fliser gjør konstruksjonen usikker.(Selger opplyser om at dette er utbedret etter befarringsdato)

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det må gjøres tiltak og det anbefales å dusje i dusjkabinett.



# Tilstandsrapport

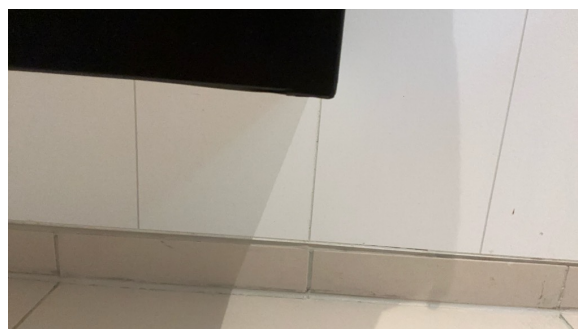


## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Noe enkel utførelse av laminering av dør under servant.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.



## UNDER ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

2015: Renovering av bad i underetasjen utført av VB Engelsviken rør as.

# Tilstandsrapport

## UNDER ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med sokkelflis.  
Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromplater står stedvis for nærme gulv.

Sprekker/glipper mellom plater.

Bom og avvik på fliser.

Misfarging rundt spotter i tak.

Sprekker i fuger. (Selger opplyser om at dette er utbedret etter befæringsdato).

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Ytterligere undersøkelse av kilde til misfarging rundt spotter.

Lister bør heves og males.

Fuger må undersøkes.



## UNDER ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik på høyder mellom fliser.

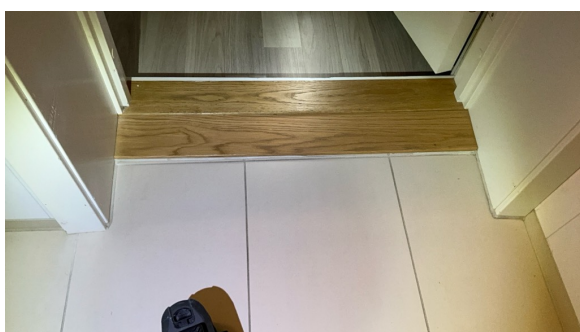
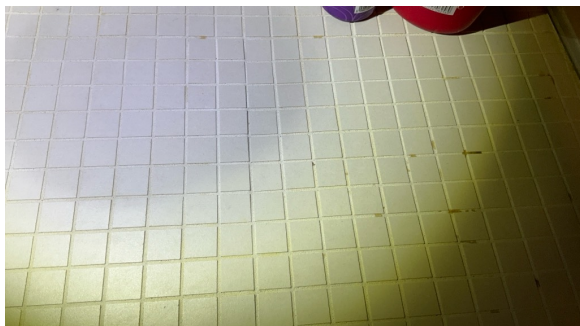
Sprekk/manglende fug(Selger opplyser om at dette er utbedret etter befæringsdato).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Anbefaler membrankant ved terskel.

# Tilstandsrapport



## UNDER ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse og våtromsplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ingen synlig mansjetter i slukene.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Gjippene mellom våtromsplater gjør konstruksjonen usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det må gjøres tiltak og det anbefales å dusje i dusjkabinett.



## UNDER ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for badekar.



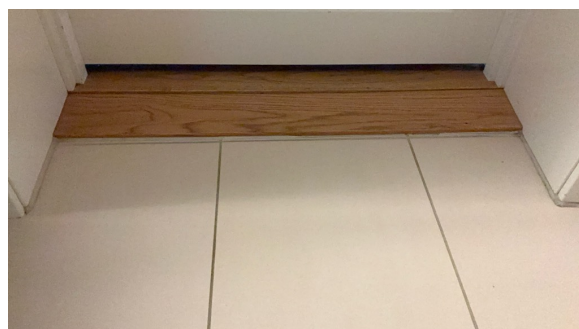
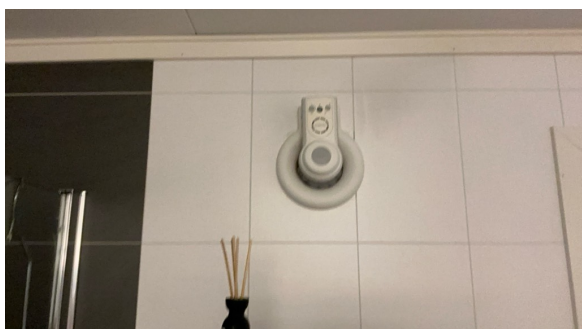
# Tilstandsrapport



## UNDER ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## UNDER ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

# Tilstandsrapport



## UNDER ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

På gulv er det betong.  
På vegger er det betong/mur.  
I himling er det trepanel.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Ingen sluk, kun en kum.

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## UNDER ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Plater mellom over og underskap.

Anbefaler komfyrvakt og dryppbrett.

Selger opplyser om følgende:

2014: Nytt kjøkken. Kjøpt på Elkjøp, type Epoq.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Stedvis foliering av noe enkel utførelse.

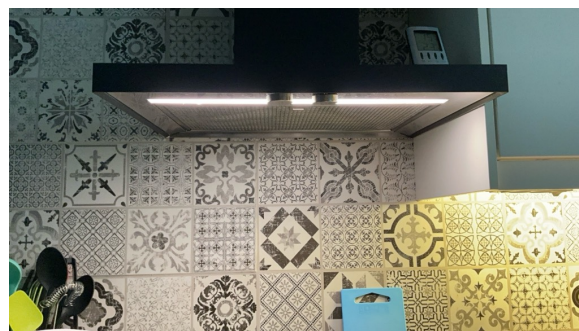
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### UNDER ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp og stekeovn.  
Fliser mellom over og underskap.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Selger opplyser om følgende:

2011: Kjøkken underetasjen. Utført av NVS.

#### Vurdering av avvik:

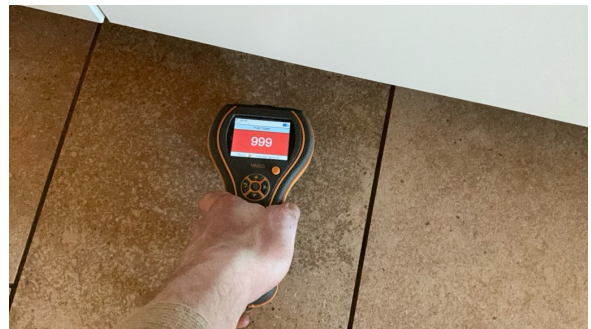
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.



## UNDER ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Rørskap i bad i underetasje.

Besiktiget i rørskap

Stoppekran plassert på/i vaskerom.

Inntak deles med nabo. Så vannet går videre fra vaskerom og inn til nabo. Separate målere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Manglende fester/enkel føring av rør.

Det er registrert vannmerker rundt rør i etasjeskiller, men det ga ikke utslag på fukt på befæringsdato.

Det er ikke registrert siklemikk for lekkasjevann fra rørskap, men det er registrert hull for avrenning i skap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

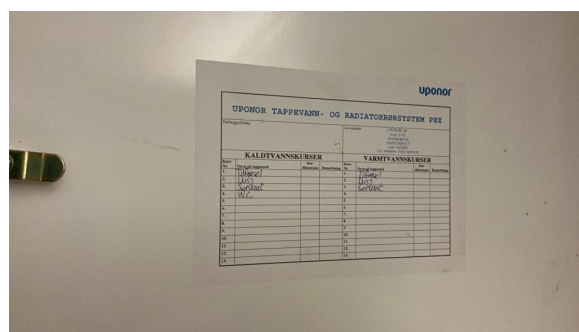
I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rør bør festes.

Overvåk og se eventuell utvikling.

Ytterligere undersøkelse av rør for lekkasjevann fra rørskap.

# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Stakeluke i vaskerom og bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Manglende fester/løst rør.

Det er registrert vannmerker rundt rør i etasjeskiller, men det ga ikke utslag på fukt på befaringsdato

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

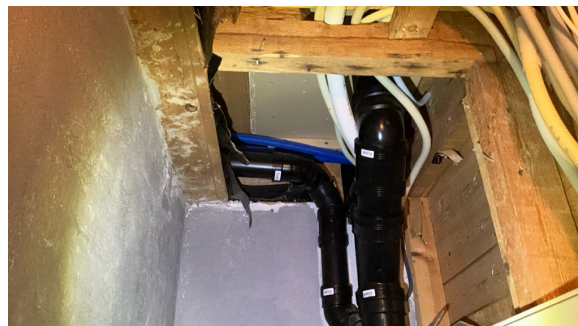
I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Rør må festes.

Overvåk og se eventuell utvikling.



# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Ventilasjon

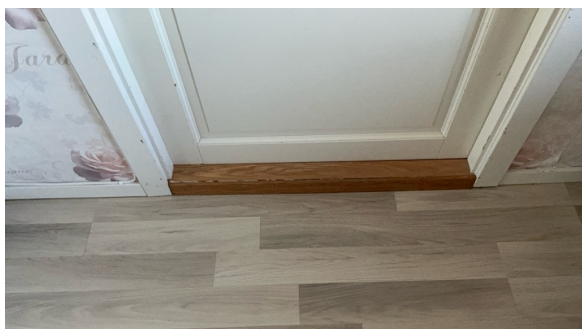
Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



## ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport



## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Plassert i vaskerom.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

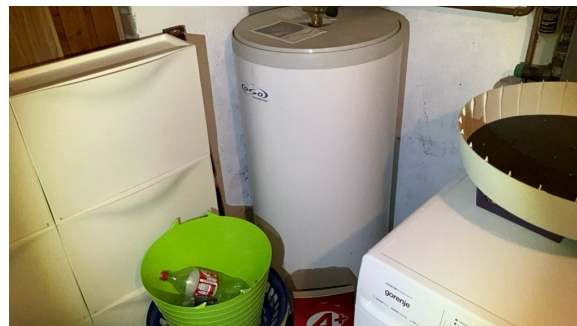
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er kun en kum i gulvet, ikke et eget avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Oppvarming

Varmepumpe.

Varmekabler.

Panelovn.

Selger opplyser om at det er på bad i hovedetasjen, bad i underetasjen og kjøkkendel i underetasjen.



# Tilstandsrapport

## TE 2 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

50 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i bod.

Det foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, men det er registrert avvik.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. 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 takstingeniør har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Selger opplyser om at kontakt i stue er utbedret, kontakt til varmtvannsbereider er utbedret/skiftet til bryter og sikringsskap er kontrollert etter befaringsdato.

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 I vår eiertid er alle arbeider utført av firma.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det foreligger samvarserklæring for bad i underetasje. Utført av Storm.**

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**



# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

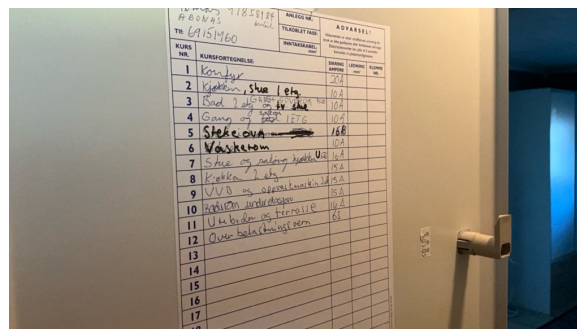
## Inntak og sikringsskap

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?  
**Nei**
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 Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

### Fuktsikring og drenering

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

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Synlig grunnmursplast.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent type/alder på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Noe synlig saltutslag i underetasje.

Selger opplyser om følgende:

Ved overtakelse av boligen i 2010 er det beskrevet: Ved mye regn kan det forekomme innsig av vann i underetasjen, jeg har ikke observert fukt eller råteskader i kjeller.

Ved å flytte nedløp fra takrenner som kommunen påla har jeg ikke observert vann innsig i underetasjen etasje.

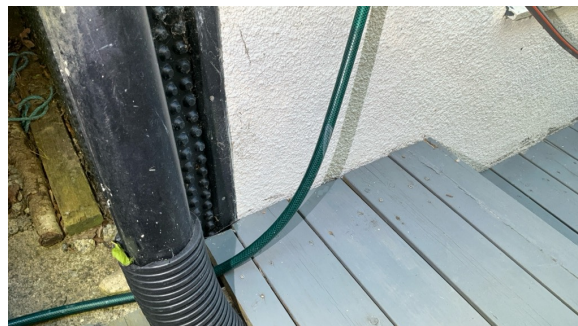
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Overvåk tilstand og underetasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalling og flassende maling.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.





# Tilstandsrapport

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i murene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer må utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrånende arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder fall mot grunnmur, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, synlig soil inne i boligen og utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Normal levetid for vannledning av kobberør er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30-40 år.



# Bygninger på eiendommen

## Bod over garasje



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner, enkelt fundamentert på punktfundamenter av lettklanker lagt direkte på terreng og trebord mot taktekkingen til garasjen. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pulttak tekket med stålplater.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

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

## Bod i hage, bak hus



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pulttak tekket med plastplater.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

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



## Garasje som er delt med nabo



### Anvendelse

### Byggeår

1982

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av mur/betong. Fasadene er kledd med overflatebehandlet med malt puss og det er pulttak teknet med takpapp. Garasjen har adkomst via en leddport med , samt en sidedør.

Det er registrert råte i takkonstruksjon og selger opplyser om at det er innsig av vann innerst i hjørne på vegg/gulv ved mye regn i garasje.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

# 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

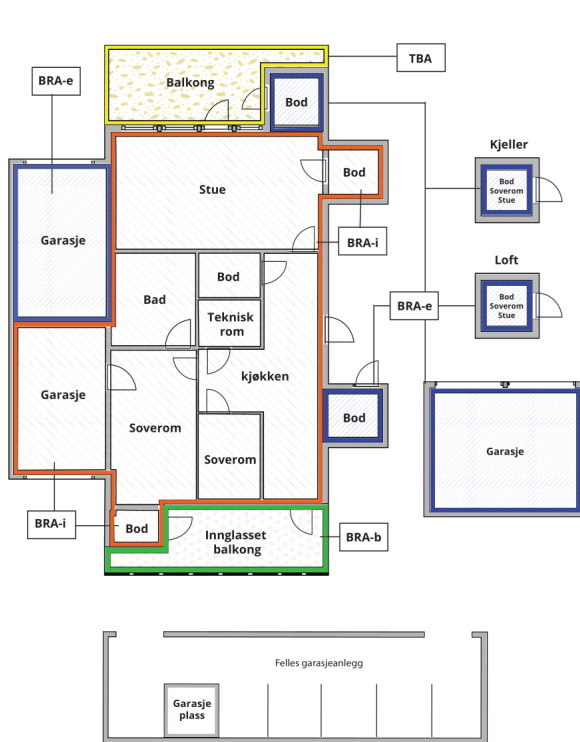
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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.

## 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) |     |                                 |
| Første etasje  | 84                            | 6                           |                            | 90  | 48                              |
| Under etasje   | 78                            |                             |                            | 78  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>162</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>48</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>168</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Første etasje | Hall m/trapp, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue | Utvendig bod                |                            |
| Under etasje  | Hall m/trapp, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod          |                             |                            |

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 2/1-1976. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Det som på tegninger er vaskerom, er i dag sovrrom.
- Det som på tegninger er vindfang/entre, er i dag hall m/trapp.

Under etasje:

- Det som på tegninger er vaskerom, er i dag kjøkken.
- Det som på tegninger bod, er i dag delvis hall m/trapp
- Det som på tegninger er mat/bod, er i dag vaskerom.

Det er ingen utgang til balkong og/eller balkong på kortsiden.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

## Bod over garasje



| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve boligen, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod i hage, bak hus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve boligen, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje som er delt med nabo

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Første etasje |                               | Garasje                        |                               |

### Kommentar

Garasjen er delt med andre seksjonseieren, men det er ikke noe fysisk skille i garasjen. Garasjen skal derfor ikke tas med som BRA-E og er derfor ikke målt opp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------|------------|------------|
| Tomannsbolig                 | 160        | 2          |
| Bod over garasje             | 0          | 0          |
| Bod i hage, bak hus          | 0          | 0          |
| Garasje som er delt med nabo | 0          | 0          |

## Kommentar

### Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Bod over garasje

Det medfølger bod på 16 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Bod i hage, bak hus

Det medfølger bod på 9 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Garasje som er delt med nabo

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 16.5.2025 | Ole Petter Sørtorp   | Takstingeniør |
|           | Karin Junette Granli | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde         | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|---------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1022 | 253  |      | 1    | 877 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Skolebakken 4 A

### Hjemmelshaver

Granli Karin Junette

### Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

### Eierandel

1 / 2



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger vestvendt i Skjeberg. Her har du en barnevennlig beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk. Det er rolige og fine omgivelser.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

### Om tomten

Asfaltert innkjørsel, delvis naturtomt, samt busker og vintergrønt.

### Tinglyste/andre forhold

-Grunnkartet viser at bod i hage ligger delvis utenfor tomtegrensene.

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

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

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 475 000 | 2010 |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |      |                                          |             |       |         |
|------------------|------|------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato | Kommentar                                | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |      | Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             |      | Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      | Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Meglerpakke      |      | Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.05.2025 |           |
| 2       | 27.05.2025 |           |
| 3       | 08.06.2025 |           |
| 4       | 11.06.2025 |           |
| 5       | 13.06.2025 |           |

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 sokkeletasje) 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 fukttinnhold 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/VN1981>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon