


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig (Vertikaldelt)

 Bjerkeveien 15B, 1726 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 3251

## Markedsverdi

**3 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22371-1653

Referansenummer: BB2708

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



**Norsk takst**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Pusset opp overflater, bad, kjøkken og elektrisk.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

## Tomannsbolig (Vertikaldelt) - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En nordvestvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 28 m<sup>2</sup>. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

En terrasse av trekonstruksjoner på baksiden av boligen på ca. 16 m<sup>2</sup>.

Tomannsbolig bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,32 m.

Kjeller: Himling med panel. Vegger med multitur. Gulv med betong. Takhøyden ble målt i gang til: 2,10 m.  
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis og varmepumpe i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med betong. Gulv med betong. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis og varmepumpe i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

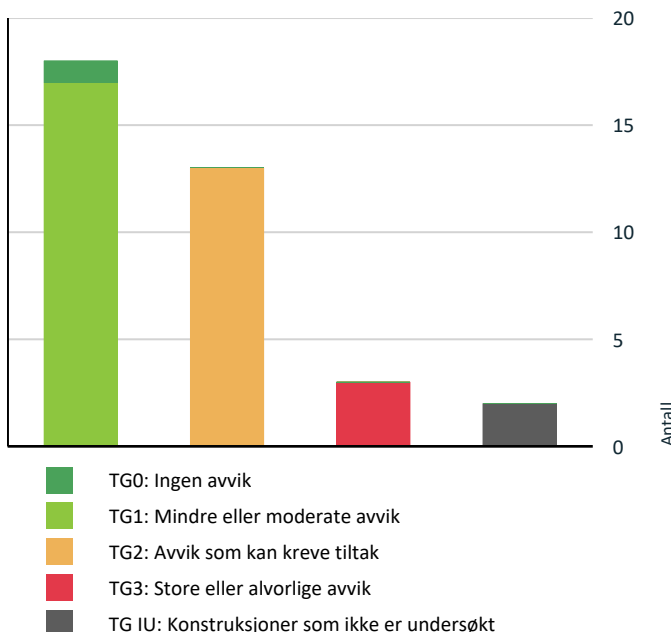
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig (Vertikaldelt)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det foreligger ikke byggetegninger for 2. etasje.

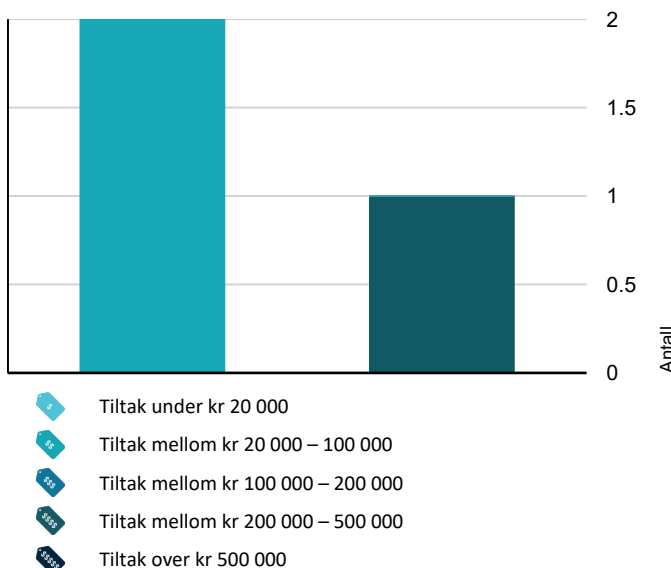
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig (Vertikaldelt)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > og vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > og vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - kjeller [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 > Terrengforhold [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales kontrollert hver vår og høst, som et generelt vedlikeholdstiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Lokal utbedring må utføres.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er visuelt befart og stikktagninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale utbedringer bør utføres dersom tilstanden forverres. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke eventuelle endringer.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Undertak av panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis misfarging i enkelte takstoler og undertak. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert tegn til aktiv fukt, men forholdet bør følges opp videre for å avdekke eventuelle endringer over tid. Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Det ble målt en vektprosent på 10,9 % som er under grenseverdier for farlig fukt i en av taksperrene. Det vil normalt kunne oppdages fuktskjolder i undertak av panel. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - kjeller

### Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rester av byggskum på hovedytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Rester av byggsaum på hovedytterdøren bør fjernes.

## TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

En nordvestvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 28 m<sup>2</sup>. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

En terrasse av trekonstruksjoner på baksiden av boligen på ca. 16 m<sup>2</sup>.

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp av betongkonstruksjoner med adkomst til kjeller.

Utvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst til inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert sprekker i de utvendige trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekke og korrigerende av skjevhetene i de utvendige trappene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader eller ytterligere konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 1 Utvendig trapp - terrasse

### Beskrivelse

Utvendig trapp av trekonstruksjoner.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tomannsbolig bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,32 m.

# Tilstandsrapport

Kjeller: Himling med panel. Vegger med multimur. Gulv med betong. Takhøyden ble målt i gang til: 2,10 m.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

### 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.

Avviket er målt i alle etasjene. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG IU Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt hulltaking eller destruktive undersøkelser i grunnmursveggene, da dette ikke er praktisk gjennomførbart. Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktinntrengning og skjulte skader. Tilstanden kan derfor ikke fullt ut avdekkes.

### 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.

Videre oppfølging med jevnlig inspeksjon og fuktmålinger må påregnes av eier.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trekonstruksjoner.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis og varmepumpe i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Utført av Xtra-service  
Rino Løkkeberg

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygnings sakkyndig på befaringsdagen.

## KJELLER > OG VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Himling med malte flater. Vegger med betong. Gulv med betong. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

#### Konsekvens/tiltak

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

Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## KJELLER > OG VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Arbeider utført av J.H rørlegger service AS.

### TG 2 Vannledninger - kjeller

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgspappaver

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

En varmtvannstank plassert i vaskekjeller på 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert rust på varmtvannstanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av alder og registrert rust.

Videre bruk av en eldre og rusten varmtvannstank medfører økt risiko for 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Automatsikringer. 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.

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.

2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier at har utført arbeider ved boligen og laget en samsvarserklæring av boligen. Det står under anleggsbeskrivelse: Totalreovering av bolig med nytt elektrisk anlegg fra sikringsskap ut.

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

Ja

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

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmansens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

### TE2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong ved inngangsparti og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Påviste skader og skjevheter må utbedres. Forstøtningsmuren bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare om det er behov for riving og oppføring av ny mur.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og fare for at tilstøtende konstruksjoner kan bli påvirket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m<sup>2</sup>/120 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig (Vertikaldelt): Soverom, 2 Gang, Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Bod, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 050 000

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

3 700 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 700 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med sammenlignbare objekter, og omsetningstiden ligger i dag over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>12 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig (Vertikaldelt)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 820 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig (Vertikaldelt)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------

# 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

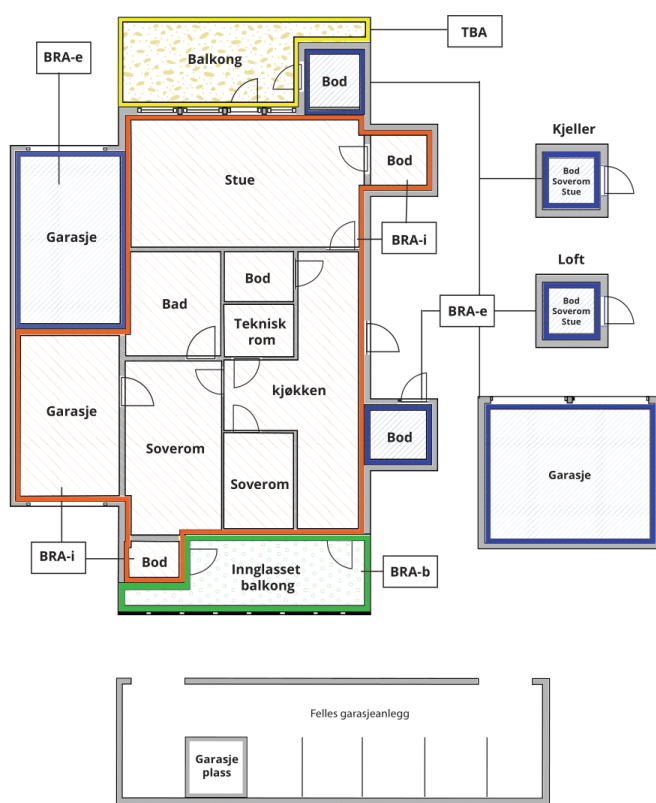
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig (Vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	41			41	
1. etasje	41			41	44
Kjeller	38			38	
<b>SUM</b>	<b>120</b>				<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	3 soverom, gang, bad		
1. etasje	Entré, kjøkken, og stue		
Kjeller	Gang, boder, og vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger for 2. etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er registrert at det ikke er benyttet dokumenterte brannhemmende/brannskillende materialer mellom bruksenhetene på loft. Forholdet kan medføre redusert brannsikkerhet og mulig spredningsfare ved brann. Det anbefales nærmere kontroll av brannteknisk utførelse og eventuelle tiltak av kvalifisert fagperson.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Andreas Strand	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	3251		0	408 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjerkeveien 15B, 1726 SARPSBORG

### Hjemmelshaver

Andreas Strand

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende ved Oppsund i Sarpsborg Kommune. Kort vei til Sarpsborg sentrum og handelsområdet rundt. Gangavstand til barnehage og skole. Godt med kollektivtransport i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med terrasseplattinger og gressplen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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