

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Slalomveien 11, 1734 HAFSLUNDSØY  SARPSBORG kommune

gnr. 2094, bnr. 326, snr. 1

Markedsverdi

4 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1907

Referansenummer: GA2479

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Andreas Stene Pettersen



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, 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

Andreas Stene Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@witek.no
951 45 009



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 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.



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

Selveier enebolig i kjede med to etasjer oppført i 2020, som fremstår med overflater og utstyr med lite bruksslitasje. Det ble gjort tilvalg for ca. 170.000 kr når boligen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

A-takstoler i tre. Tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående bordkledning.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør og terrassedør i tre.
Fra stua er det utgang til terrasse oppført av impregnerte materialer.
Det er en Pergola på terrasse mot syd.
Det er utvendige elektriske screen i stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og flislagte gulv. Malte veggplater og malte plater i taket.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i første etasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Isolert stålpipeline med vedovn.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Malte glatte dører.
Det er innvendig elektrisk screen i hoved soverom 1. etasje.
Det er innvendig plissegardiner på vinduer i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom:

Rommet har malte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegget er plassert her.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilert fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Fliser over benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje.
Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.
6 kg pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Flat opparbeidet tomt.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	4 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

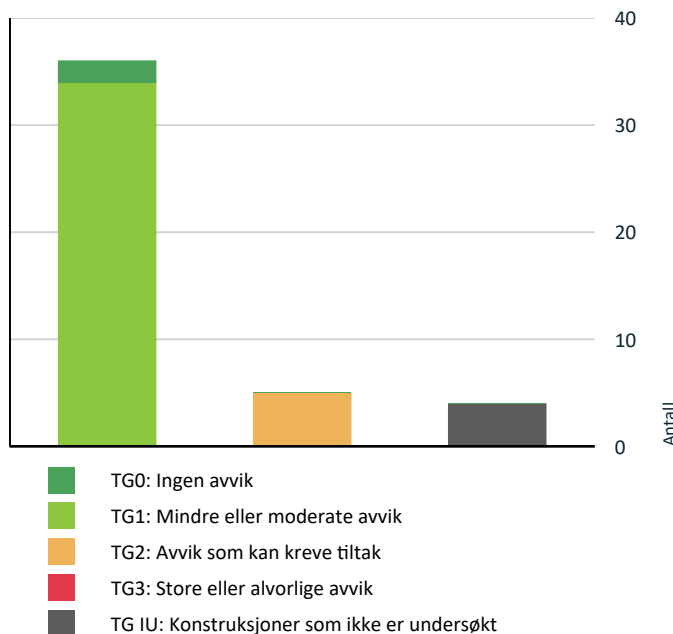
Kjedehus

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

På opprinnelige plantegninger er det tegnet inn en bod mellom stue og soverom i 1. etasje. Denne boden eksisterer ikke og er avvikende fra tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2020

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Elektriker, Straye El og Solar	Installert Zaptec elbillader i carport. Montert tilførsel til varmepumpe. Bytte av inf. stikk på kjøkkenet. Bytte av 3 stk dimmere og 2 stk brytere til smart-dimmere. Montering av Future Home. Bytte av 2 stk ekstra smart-termostater. Bytte av 3 stk brytere i 2.etg. Montering av stikk på soverom i 2 etg.
2022	Kjells Markiser	Montert utvendig elektrisk screen i stue Montert innvendig elektrisk screen i hovedsoverom. Montert innvendig plissegardiner i vinduer i stue/kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var helt snødekt ved befaringen, så tilstandsgrad er kun satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid. Tekkingen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

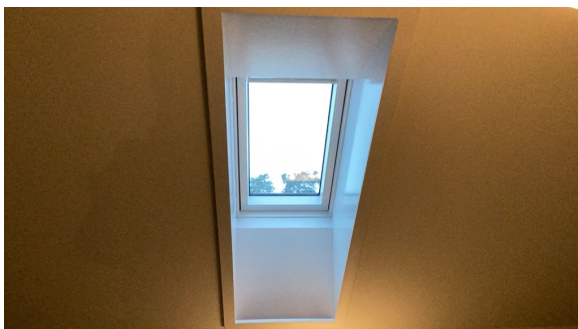
Malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Takvindu

Bygningen har Velux takvindu med 3-lags glass.



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

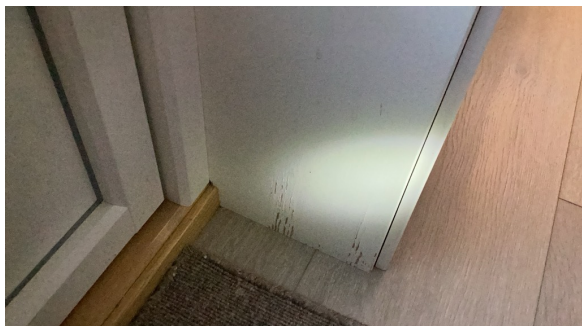
Det registreres avflassing av maling på innvendig foring. Måles ingen fukt ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig foring må slipes og males for å lukke avviket. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt for videre utvikling.

Tilstandsrapport



Innvendig foring med avflassing av maling på grunn av fukt.



TG 1 Dører

Malt hovedytterdør i tre.

Ytterdøren har normale bruksmerker og riper.



TG 1 Dør til utebod

Boden har malt ytterdør i tre.

Tilstandsrapport



TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til terrasse oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendig solskjerming

Det er utvendige elektriske screen i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Pergola

Pergola i metall konstruksjon montert på terrasse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og flislagte gulv. Malte veggplater og malte plater i taket.

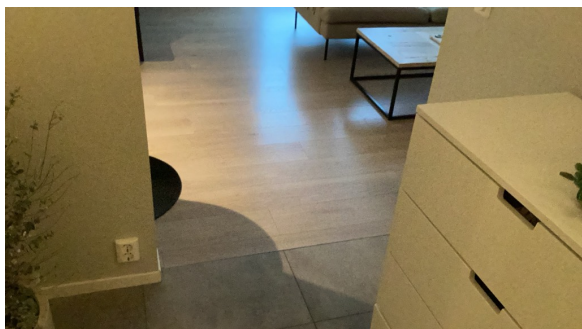
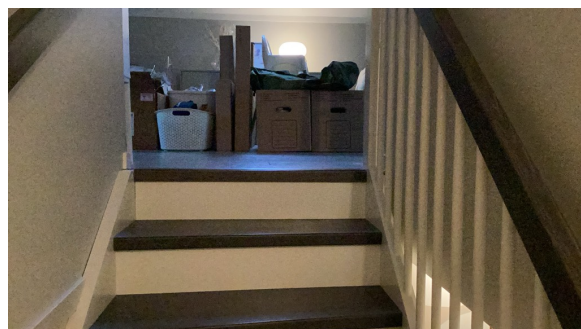
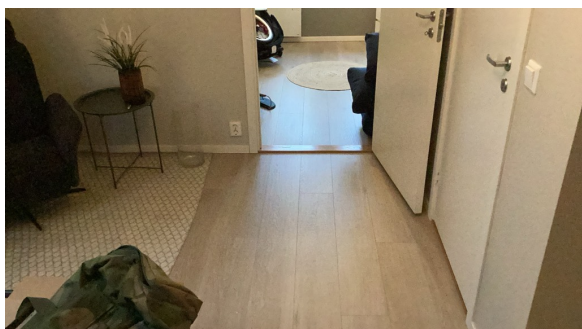
Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i første etasje. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.



TG 1 Pipe og ildsted

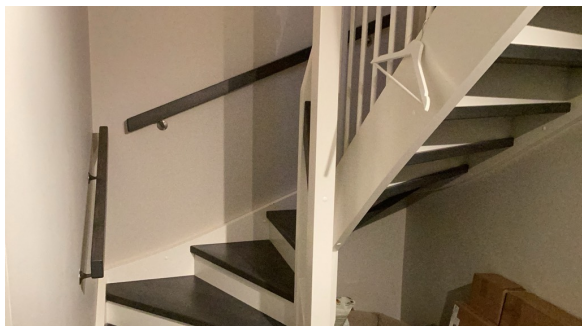
Isolert stålpipe med vedovn.



Tilstandsrapport

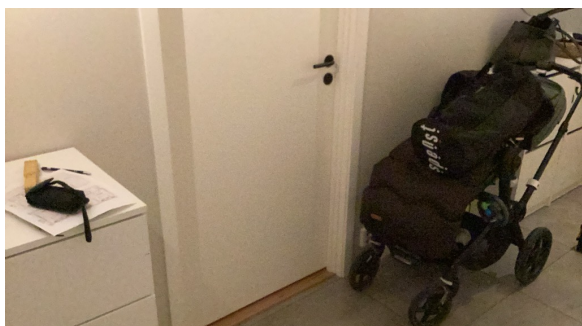
TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.



TG 1 Innvendig solskjerming

Det er innvendig elektrisk screen i hoved soverom 1. etasje.
Det er innvendig plissegardiner på vinduer i stue/kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble funnet noe museavføring i utvendig bod i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier registrerte mus ekskrementer innvendig i bod i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt og tiltak igangsettes dersom problemet vedvarer.

Gnagere kan skade isolasjon, rør, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, samt bidra til dårligere hygieniske forhold.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 og kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malte vegger og malt innvendig tak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis på vegg.

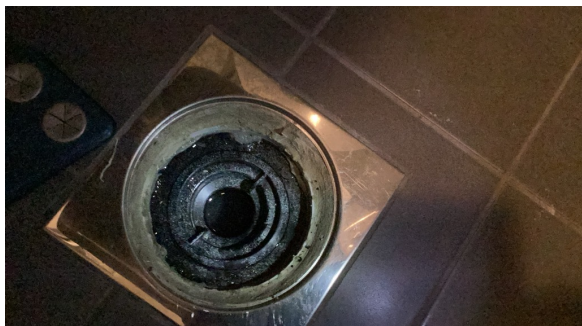


1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svakt avtrekk fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon må kontrolleres.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklime og helseplager, samt skade bygningen over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

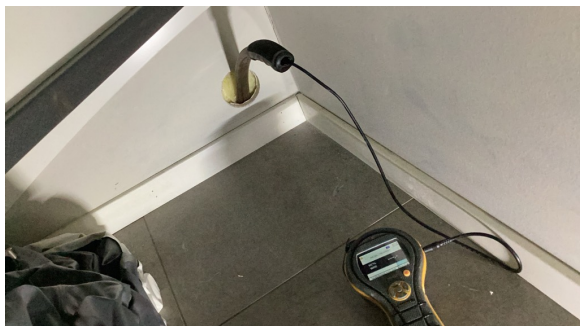
TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 og kontrollerklæringer.

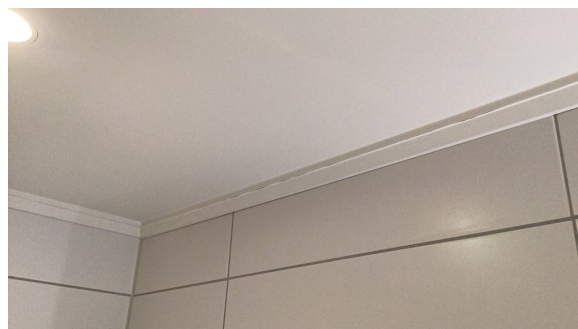
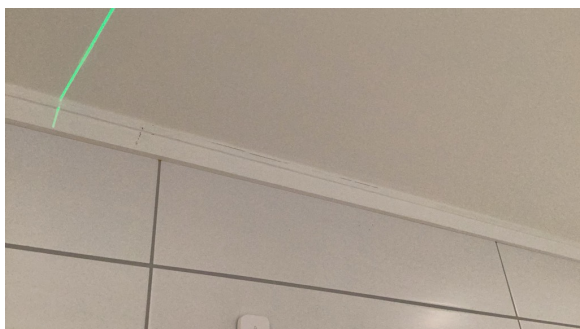
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Det registreres stedvis oppsprekking i maling på taklist/himling på grunn av damp fra dusj.
Det måles ingen fukt ved befaring.

Det anbefales at avtrekk/ventilasjon blir satt høyere ved stor fuktbelastning.
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

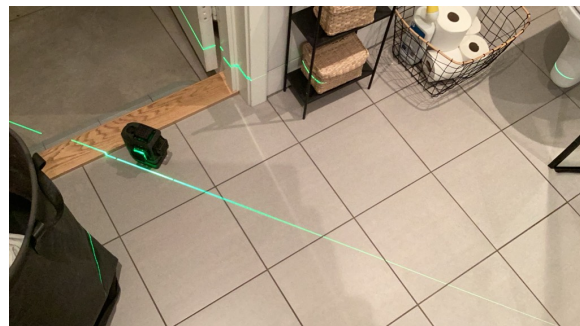


1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. smøremembran med dokumentert utførelse .



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant. veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Vegghengt toalett er installert uten synlig dreneringsløsning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over lengre tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre betydelige fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det er ikke opplyst eller dokumentert om det foreligger annen form for sikring, som f.eks. lekkasjesensor, sikkerhetspose (safybag) eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg.

Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingssystem. Dette bør utføres av fagperson.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

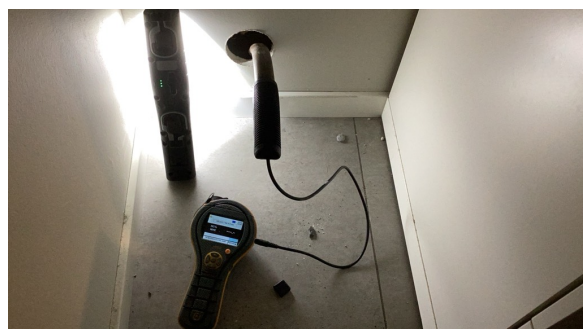
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot baderom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilert fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Fliser over benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp og kaffemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en skrue på hengsle til front deksel, slik at hengsle er løs og frontdeksel er noe skjev.

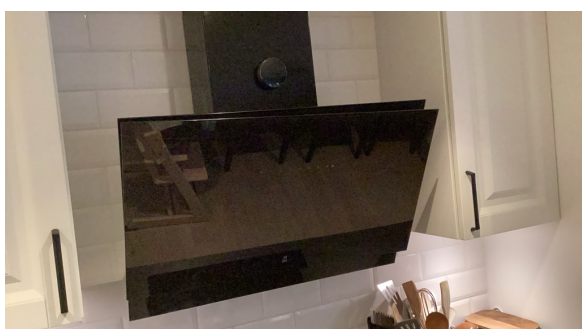
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hengsle til frontdeksel må skrus fast.

Dersom skruene løsner helt, kan frontdeksel falle ned.

Tilstandsrapport

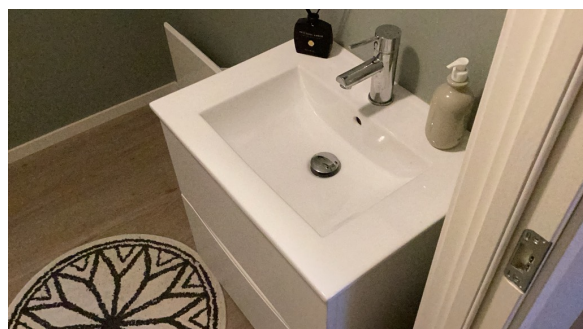


SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC og servant.
Vannstoppesystem som lekkasjesikring fra innebygd systerne.



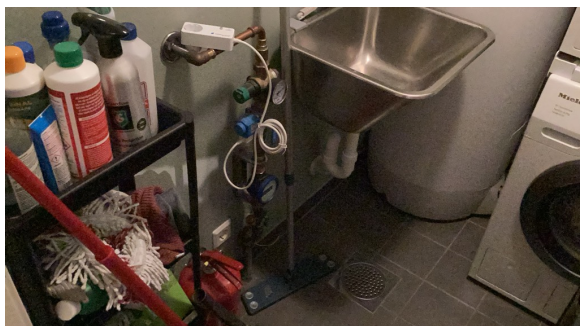
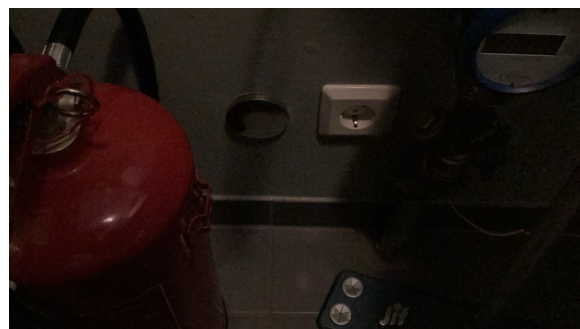
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.

Automatisk vannstoppesystem var ikke tilkoblet ved befaring. Dette bør kontrolleres av rørlegger.



Lekkasjestopper er ikke tilkoblet.



Kontrolluke for utvendig tappekran.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Det har nylig blitt byttet filter.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Tilstandsrapport



TG 1 Luft til luft varmepumpe

Mitsubishi Kaiteki luft til luft varmepumpe.

Installert av AC senteret AS

Varmepumpe er ikke funksjonstestet, TG er satt ut ifra alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1 Elbil lader

Zaptec elbillader i carport.

Bil lader er ikke funksjonstestet, TG er satt ut ifra alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1.etasje.

Gulvvarmen er ikke funksjonstestet av takstingeniør, men eier forteller at gulvvarmen fungerer.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det registreres en løs jordingskabel ved vanninntak.
Avviket er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.
Løs jordingskabel bør kontrolleres av elektriker.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungerer som drengmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det registreres en løs jordingskabel ved vanninntak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/121 m²

Kjedehus: Entré, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, Stue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 450 000

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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 450 000

Konklusjon markedsverdi

4 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen: Selveier enebolig i kjede oppført i 2020.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slalomveien 15 ,1734 HAFSLUNDSØY 0 m² 2020 3 sov				4 650 000				37 805
2	Slalomveien 3 ,1734 HAFSLUNDSØY 110 m² 2020 3 sov			16-02-2025	4 490 000	4 400 000		4 400 000	36 364
3	Edvard Strands vei 33C ,1734 HAFSLUNDSØY 118 m² 2021 3 sov			24-06-2024	4 350 000	4 350 000		4 350 000	35 366
4	Edvard Strands vei 33B ,1734 HAFSLUNDSØY 118 m² 2021 3 sov			21-04-2024	4 390 000	4 350 000		4 350 000	35 366
5	Gunnars vei 12 ,1734 HAFSLUNDSØY 106 m² 2017 3 sov			16-11-2024	3 690 000	3 690 000		3 690 000	34 811
6	Hoppveien 12 ,1734 HAFSLUNDSØY 108 m² 1974 2 sov			22-07-2025	3 500 000	3 500 000		3 500 000	30 172
7	Reidarbakken 4 ,1734 HAFSLUNDSØY 137 m² 2005 2 sov			10-12-2025	3 985 000	3 950 000		3 950 000	19 554

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	24 800
Forsikring, årlig premie estimert av takstmann.	Kr.	9 996
Vedlikehold	Kr.	19 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	4 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

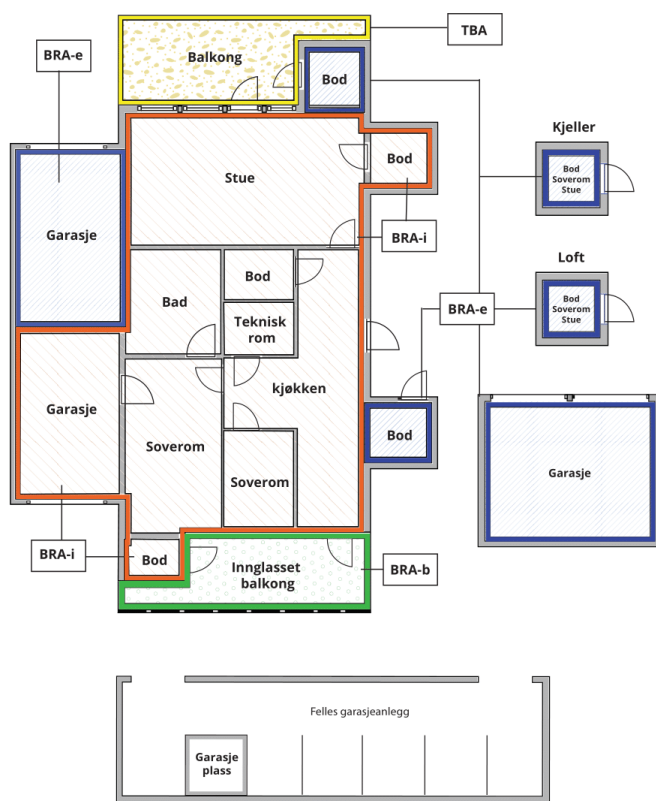
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73	5		78	36
2. Etasje	48			48	
SUM	121	5			36
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken	Bod	
2. Etasje	Loftstue, wc, soverom 1, soverom 2, bod		

Kommentar

I tillegg er det utvendig carport med bod i enden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelige plantegninger er det tegnet inn en bod mellom stue og soverom i 1. etasje. Denne boden eksisterer ikke og er avvikende fra tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse elektrikerarbeider utført av Straye el og Solar i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Andreas Stene Pettersen	Takstingeniør
	Silje Skarning Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2094	326		1	1358 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Slalomveien 11

Hjemmelshaver

Silje Skarning Olsen og Ole Kristian Fredriksen

Kommentar

Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner. Areal for matrikkel er felles for alle seksjoner.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Hafslundsøy, med korte avstander til bl.a. barnehage, skole og idrettsanlegg. På Hafslundsøy er det nærbutikk, legekonto og eget bakeriutsalg. I umiddelbar nærhet ligger Glomma med fine turterreng på begge sider og gode muligheter for fiske. Gangbro går over til Opsund som gir enda bedre mulighet for å komme seg enkelt frem enten det er tur, eller man ønsker å gå til sentrum. Golfbanen nord på Hafslundsøy ligger ca. 1,9 km unna. Avstanden til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter er ca. 4,5 km.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert.

Om tomten

Tomten er til dels flatt arrondert med grøntarealer som gressplen og hekker. Grusbelagt innkjørsel og gårdsplass med flere biloppstillingsplasser samt en carport.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Takstmann 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 takstmann, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	19.01.2026	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	
3	10.02.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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](#)

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.

Eier/rekvirent 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/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.