



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandveien 4, 1719 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2074, bnr. 360

**Sum areal alle bygg: BRA: 358 m<sup>2</sup> BRA-i: 316 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21001-1257

Eiendomsverdi ref nr: GD1956

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Kenneth Solli Gressløs



**Witek**<sup>TM</sup>  
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 8 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**

A handwritten signature in black ink that reads "Kenneth Solli Gresslås". The signature is written in a cursive, flowing style.

Kenneth Solli Gresslås

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@witek.no

994 82 201

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Huset er oppført i 2003 og garasje er oppført i 2011.

Kjeller etasje inneholder hall m/trapp, teknisk rom soverom, kontor, kjøkken hybel, bad hybel, stue hybel og soverom hybel.

Første etasje inneholder entré, hall m/trapp, bad, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og bod.

Loft etasje inneholder loftstue /m trapp, 4 soverom og bad.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med de byggemetoder som var vanlig når bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Luke i tak på garderobe på soverom. Kun tilgang til en liten del for plassering av sentral avtrekk .

Vinduer med karmen og rammer i tre og 2-lags isolerglass fra byggeåret, takvindu, samt noen nyere vinduer med karm og ramme i PVC i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør med åpningsbart sidefelt, til hoved del.

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Bygningen har malt hovedytterdør til hybel og malt dør til vaskerom.

Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til terrasse med gulv og rekkverk i tre.

Fra det ene soverommet i loftsetasjen er det utgang til en balkong med gulv og rekkverk i tre.

Trapp i trekonstruksjon.

Trapphals i murkonstruksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, fliser og belegg.

Veggene har tapet, malte flater og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, malte flater og trepanel.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen har elementpiper, peis med innsats på kjøkken, pelletsovn i kjeller og stue og sotluke i kjeller.

Rom under terreng;

Gulvet har parkett og fliser.

Veggene har malte plater og malte flater.

Boligen har lakkert tretrapp med teppetynn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dører med glassfelt.

Skyvedører og vanlig dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftsetasje;

Veggene har fliser og glassbyggerstein.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk med sentral på loft.

Bryter er i garderobe på hovedsoverom.

Bad første etasje;

Veggene har fliser.

Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller;

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom første etasje;

Veggene har malte plater.

Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, laminat benkeplate, glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet første etasje;

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro/stekeovn og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet kjeller;

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, opplegg for vaskemaskin og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Stoppeskran i teknisk.

Rørforgrenning i teknisk.

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller på kontor.

På bad i hybel, er det en avløpspumpe.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 198 liter. Plassert i teknisk.

Sentral støvsuger. Uttak i alle etasjer. Sentral i kjeller.

Automatiske screens på stort vindu mot terrasse.

# Beskrivelse av eiendommen

Vannbåren gulvvarme.  
Forgrenning i teknisk.  
63 AHs med jordfeilsbryter, 4 stk jordfeilsautomater og div.  
automatsikringer.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

I kjeller er det tegnet inn dør mellom hybel og hoveddel.  
Denne er lukket og det er kun tilgang til dør fra hybelsiden.

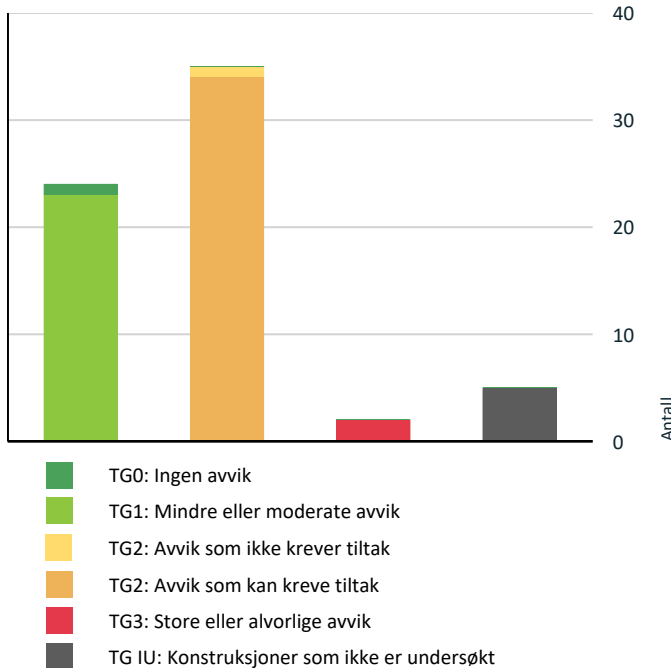
Det foreligger ikke søknad om tilbygg/forlengelse på balkong i første etasje.

## Garasje

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

# 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.

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpspumpe i hybel	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Automatisk screen	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører hybel og vaskerom	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkong loft etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Trappehals til hybel	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille loft etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Tidligere takst

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Innredet deler av kjeller til hybelleilighet
------	-----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Nedløp som ikke er ledet bort, kan være en kilde til fukt i kjeller.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

2022: Hus malt.

Vedlikehold o.l:

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppbygging. Lokal utbedring bør utføres.

Hovedsaklig registrert vanlig elde, sprekker og værslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen/liten lufting over vindu og dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Luke i tak på garderobe på soverom. Kun tilgang til en liten del for plassering av sentral avtrekk .

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i tre og 2-lags isolerglass fra byggeåret, takvindu, samt noen nyere vinduer med karm og ramme i PVC i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende slutførelse på vindu mot kjeller.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Stedvis noen merker og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag. Vedlikehold.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med åpningsbart sidefelt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkongdører

### Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre.



## TG 2 Dører hybel og vaskerom

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til hybel og malt dør til vaskerom.

### Vurdering av avvik:

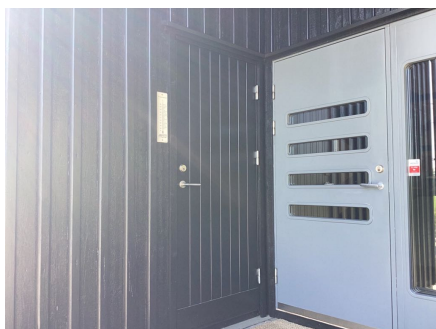
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag.



Manglende beslag under dør.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til terrasse med gulv og rekkverk i tre.

Nedsenkt boblebad (Ikke vurdert).

Anbefaler å heve søyler litt fra betongfundament for hindre at vann blir trekt i trefibrene.  
Noe skjevheter i rekkverk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

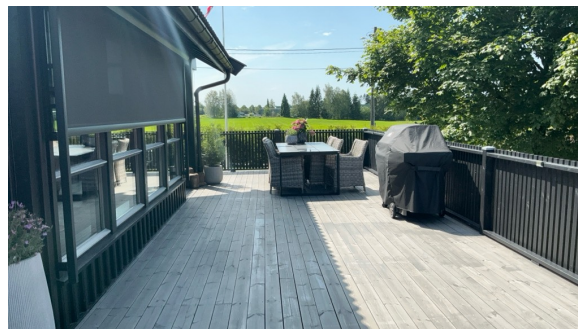
### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 2 Balkong loft etasje

### Beskrivelse

Fra det ene soverommet i loftsetasjen er det utgang til en balkong med gulv og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Trapphals til hybel

### Beskrivelse

Trapphals i murkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

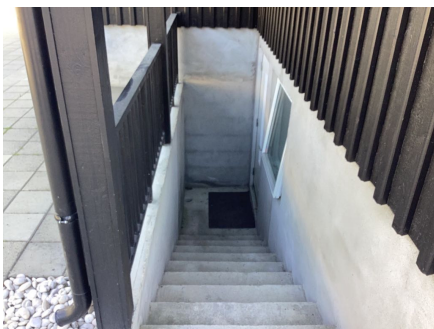
- Det er avvik:

Sprekker i mur.  
Manglende gelender.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, fliser og belegg.  
Veggene har tapet, spiler, trepanel, malte flater og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater, malte flater og trepanel.

2021: Gulv i 1 etg. Dugnadsinnsats.

2021: Slette flater i 1 etg med «walls to paint» plater. Dugnadsinnsats.

2021: Malt stue og vaskerom i 1 etg og nye lister i hele 1 etg. Dugnadsinnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleste av overflatene har TG 1.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Etasjeskille første etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert avvik på 7 mm gjennom hele rommet.  
Det er registrert avvik på 5 mm innenfor 2 meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk ved trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak/undersøkelse.

## TG 2 Etasjeskille loft etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert avvik på 9 mm innenfor 2 meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Tidligere takst opplyser at det på badet i kjeller er det lagt klart rør som radonsug kan kobles til om det viser seg at huset har for høye radonverdier. Det er ikke foretatt radonmåling av selger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiere av utleieboliger både private og offentlige må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres målinger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats på kjøkken, pelletsovn i kjeller og sotluke i kjeller.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

2021: Glassplater foran peis.

Eier opplyser at det har vært feiing/tilsyn i 2023. Ingen avvik.



## TG 1 Pipe og ildsted - 2

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

2021: Glassplater foran peis.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Eier opplyser at det har vært feiing/tilsyn i 2023. Ingen avvik.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har parkett og fliser. Mulig tilfarergulv.

Veggene har malte plater og malte flater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom i hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Måleresultat i hybel = 9%.

Måleresultat i soverom i kjeller lengst bort fra trapp/teknisk rom = 23 %.

# Tilstandsrapport

Måleresultat i soverom ved teknisk rom= 89 %.

Det er foretatt ny måling 23.01.2026. Resultatet viser da at fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25% i soverom ved teknisk rom.

Det er foretatt ny måling 28.04.2026. Resultatet viser da at fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18% i soverom ved teknisk rom.

Selger har laget åpninger i vegg for å få luftgjennomstrømning.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Det er i hulltaking påvist høye fuktnivåer på hoveddel.

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

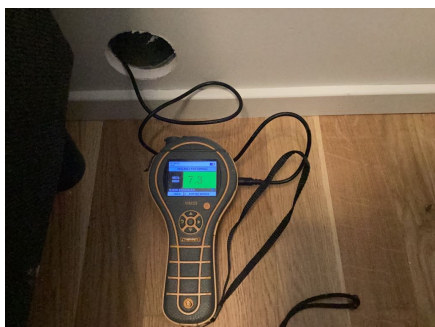
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

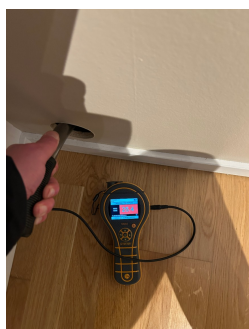
Måling på 89 vekt%, tidligere, indikerer svært høy fuktbelastning med risiko for mugg, råte og konstruksjonsskader. At nivået nå er 25 vekt% tyder på betydelig uttørking, men verdien er fortsatt over anbefalt grense for treverk. Det bør gjennomføres videre kontroll, kartlegging av fuktkilde (drenering/fuktsikring) og vurdering av eventuelle skader i konstruksjonen.

Ny måling foretatt 28.04.26 viser at nivået nå er på 18 vekt%. Dette tyder på at tiltak som er utført bedrer situasjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Soverom i hybel.



Ny måling foretatt 23.01.26 viser 25%



Ny måling foretatt 28.04.26 viser 18%

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppetrinn.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning ved vindu er for stor.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.  
Åpning ved vindu må ha forsvarlig åpning.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tre fyllingsdører.  
Dører med glassfelt.  
Skyvedører og vanlig dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### LOFT ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tidligere takst opplyser at badet ble bygget nytt i 2020 og det ble fremlagt bilder som dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LOFT ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og glassbyggerstein.  
Taket er malt.

### LOFT ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.

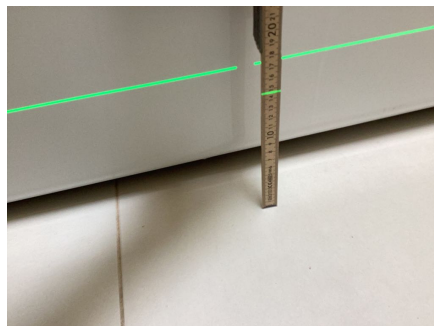
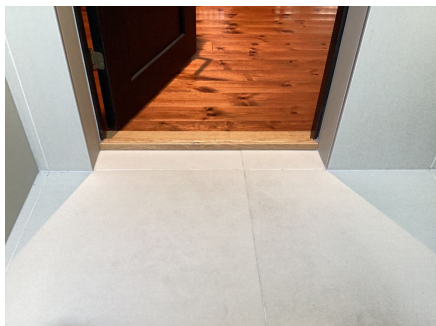
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport



## LOFT ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset tilgang for vurdering.

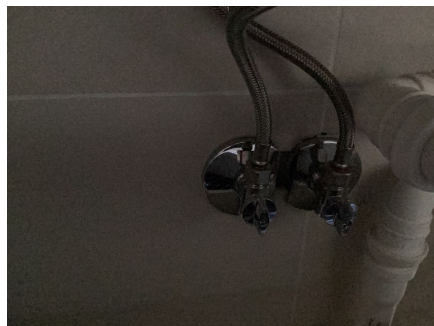
Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## LOFT ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.



# Tilstandsrapport



## LOFT ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med sentral på loft.

Bryter er i garderobe på hovedsoverom.

## LOFT ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

Måleresultat = under 6 %

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger



## FØRSTE ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført på dugnadsinnsats.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## FØRSTE ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

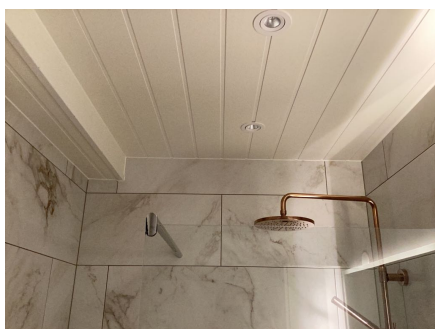
Veggene har fliser.  
Taket har mdf-panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## FØRSTE ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

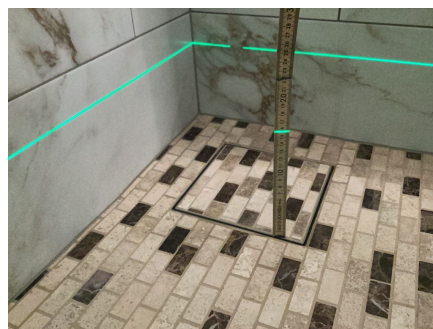
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membranoppkant ved terskel.



## FØRSTE ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Dusjhjørner med vannbelastning direkte på overflater, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrenging til bakenforliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Arbeidet er utført på dugnadsinnsats.

Utilfredsstillende løsning på rørgjennomføringer i vegg under servant, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende og tilstøtende konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det må gjøres lokal utbedring.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

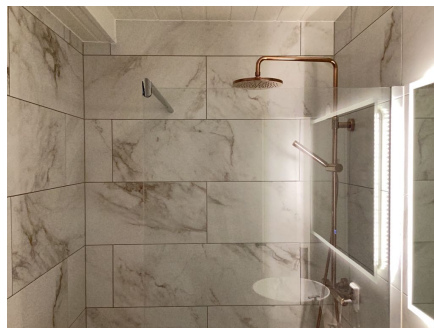
- Det er avvik:

Vann renner sakte ned i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i stue under benk.

Måleresultat = under 6 %

Årstall: 2023



## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater.  
Taket har panel.

## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert noe motfall mot ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



# Tilstandsrapport



## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### **TG.2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skrudd skruer litt for langt ned ved dørterskel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på maling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring og innhenting av dokumentasjon.



## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### **TG.2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, laminat benkeplate, glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

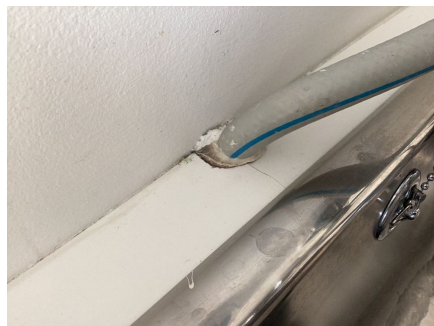
Sprekk i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport



## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### ! TG.2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Tilluft under dør kan med fordel økes.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

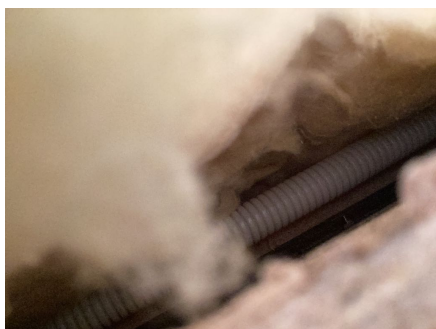
## FØRSTE ETASJE > VASKEROM

### ! TG.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under ovn på kjøkken.

Måleresultat = under 6 %



## KJELLER > BAD HYBEL

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tidligere takst opplyser at badet ble bygget nytt i 2020 og det ble fremlagt bilder som dokumentasjon på utførelse.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD HYBEL

### 🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser.  
Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## KJELLER > BAD HYBEL

### 🚩 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

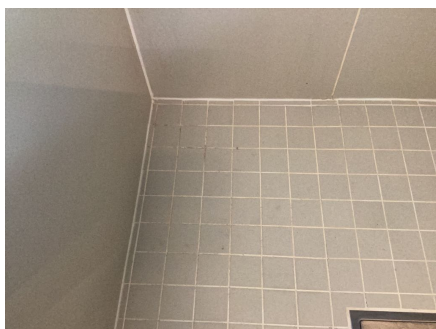
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt med lokalt fall og nedsenk i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## KJELLER > BAD HYBEL

### 🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Utilfredsstillende løsning på rørgjennomføringer i gulv, som kan gi økt risiko for fuktinntrening og skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.  
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## KJELLER > BAD HYBEL

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



## KJELLER > BAD HYBEL

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD HYBEL

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro/stekeovn og stekeovn.

Noen merker alm anses som normal bruksslitasje.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

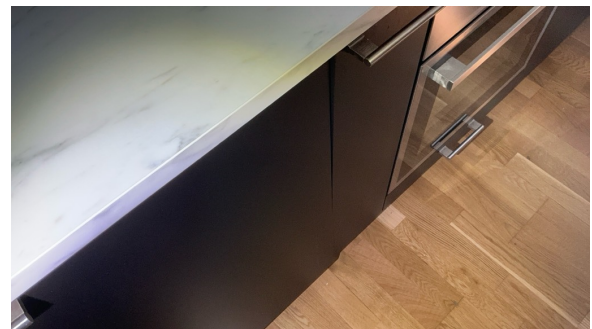
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, opplegg for vaskemaskin og komfyrvakt.

Stedvis behov for justeringer.

Anbefaler "Waterguard" og dryppbrett.



## KJELLER > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.  
Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i teknisk rom.

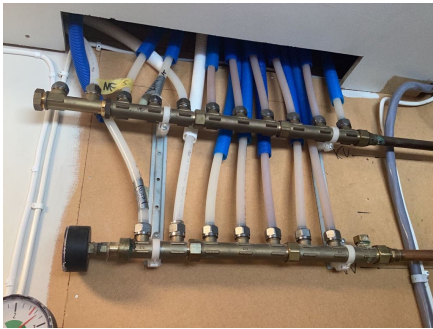
Rørforgrenning i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller på kontor.

## TG IU Avløpspumpe i hybel

### Beskrivelse

På bad i hybel, er det en avløpspumpe.

Fungerer på befaringstidspunkt.

## TG 1 Ventilasjon

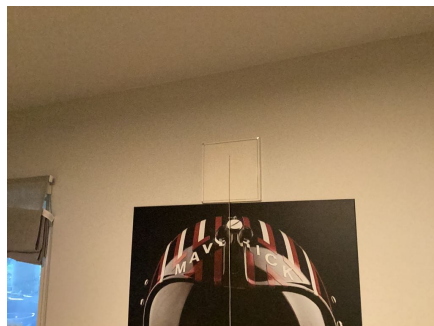
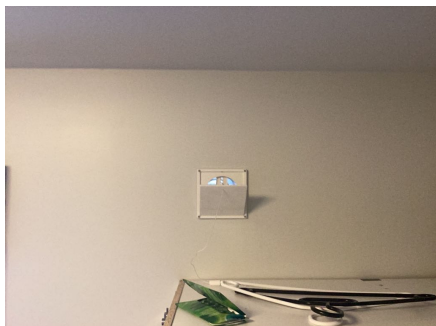
### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentral avtrekk, hvor sentral er plassert på loftet.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Selger opplyser om følgende:

2023: Satt inn varmepumpe des 2023. Utført av OBS BYGG.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Plassert i teknisk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## Oppvarming

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.

Vedovner.

Pelletsovn.

Varmekabler.

Varmepumpe.

## ! TG 2 Sentral støvsuger



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sentral støvsuger.

Uttak i alle etasjer.

Sentral i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett uttak på loft fungerer ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.



## TG IU Automatisk screen

### Beskrivelse

Automatiske screens på stort vindu mot terrasse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



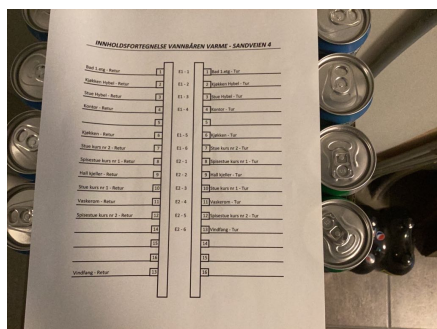
## TG IU Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.

Forgrenning i teknisk.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig 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

63 AHs med jordfeilsbryter, 4 stk jordfeilsautomater og div. automatsikringer.

Eier opplyser at det er gjort følgende:

2021: Satt opp nye like spotter der det er spotter.

2021: Utvendig på hus er det satt opp belysning

2021: Satt opp belysning på loft i garasje.

2021: Ny kurs til jacuzzi.

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.

**2004 Byggeår**

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

**Ukjent Huset er bygget i 2003 og ferdigstilt i 2004.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det foreligger samsvarserklæring på ny kurs til jacuzzi.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

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?

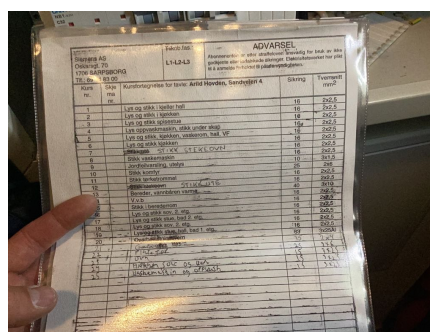
**Ja**

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

## Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

## Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, antatt leirholdige masser.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG2 Drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggetiden.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ingen synlig grunnmursplast på grunnmur og det er registrert avvik i kjeller. Jamfør "Rom under terreng".

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes på bakgrunn av funn i kjeller.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Skjevheter i betongsteinmur.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Eier har utført følgende etter overtagelse:

2021: Plantet ny tuja hekk.

2021: Laget stor hellebelagt gårds plass med granitt kantstener

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten. Yttervegger mot terreng bygges normalt ikke for å tåle vanntrykk. Men veggoverflaten skal være vannavvisende.



# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Kommentar

Tidligere takst

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje oppført i 2011. Støpt gulv og lettklinker grunnmur. Oppført i trekonstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein. Nedløp og renner i plastbelagt stål. Leddport med elektrisk portåpner og sidedør.

Til hems er det utvendig adkomst, med trapp på gavlveggen på baksiden av garasjen.

Eier har utført følgende:

2021: Isolert garasje og belyst.

2021: Lagt gulv og belyst loft.

2022: Malt utvendig.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

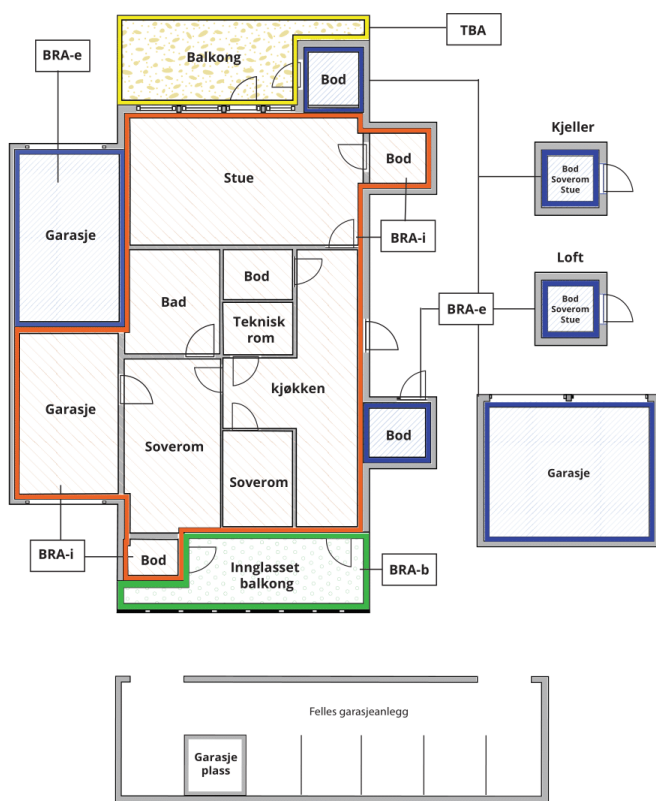
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft etasje	84			84	2
Første etasje	120			120	98
Kjeller	112			112	
<b>SUM</b>	<b>316</b>				<b>100</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>316</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Loftstue /m trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Første etasje	Entré, hall m/trapp, bad, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, bod		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, kontor, teknisk rom, kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel, stue hybel		

## Kommentar

I kjeller er det målt høyder fra 2,26 til 2,29 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

Arealene er oppmålt på stedet.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I kjeller er det tegnet inn dør mellom hybel og hoveddel. Denne er lukket og det er kun tilgang til dør fra hybelsiden.

Det foreligger ikke søknad om tilbygg/forlengelse på balkong i første etasje.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert bruken av kvalifiserte håndverkere, bortsett fra ny kurs til jacuzzi. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Ikke godkjente rømningsvinduer i kjeller for hoveddel og vinduer i hybel har ikke godkjent rømningsvei pga. at de står for høyt.

Det er kun rømningsvei via et trapperom.

Dør mellom hybel og hoveddel i kjeller er lukket fra hoveddel siden og derfor ikke godkjent rømningsvei.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
<b>SUM</b>		<b>42</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Lagringsplass på loft.

Arealene er oppmålt på stedet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Krav for rom til varig opphold

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



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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	300	16
Garasje	0	42

### Kommentar

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2023	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Linda Christin Tveiten	Kunde
16.6.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Linda Christin Tveiten	Kunde
23.1.2026	Kenneth Gressløs	Takstingeniør
	Linda Christin Tveiten	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2074	360		0	1149 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandveien 4

### Hjemmelshaver

Klausen Kenneth Øivind 1/2, Tveiten Linda  
Christin 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Opstad i Sarpsborg kommune og ligger i et område bestående av nyere eneboliger og tomannsboliger. Kort vei til Greåker med diverse forretninger og post i butikk, skoler og friluftsområder for lek og rekreasjon. Det er kort avstand til barnehage, videregående skole og Tunevannet med bade- og fiskemuligheter. Det er ca. 6 km. til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass samt grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydevekster.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810\_Sandesund-Greåker og H810\_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

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

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

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 650 000	2021

## Forsikring

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

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler	08.06.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.06.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2023	
2	19.06.2025	
3	23.06.2025	
4	23.06.2025	
5	26.01.2026	Foretatt nye fuktmalinger i vegg under terreng.
6	26.01.2026	
7	28.04.2026	Ny fuktmåling i rom under terreng er utført.

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.

• Skadegjørerere: 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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](#)

Oppdraget er rekvirert av Linda Christin Tveiten. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av Sandveien 4 i Sarpsborg kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

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

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

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

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

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.