

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svingen 41A, 1734 HAFSLUNDSØY

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2096, bnr. 401

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 20247-1850

Eiendomsverdi ref nr: HS1340

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Hafslundøy, og i nærheten av Glomma. Tomten er forholdsvis liten, og ligger i skrånende terreng. Eier opplyser at boligens førsteetasje er oppgradert de senere årene.

Boligen har to eldre bad som bør oppgraderes. Det er stor terrasse hvor deler av denne har takloverbygg. Det er innkjøring til nabo eiendommen over tomten.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er teknet med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er montert nedløp og takrenner i stål. Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luke til loftet til deler av takkonstruksjonen og dører til keloft. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget. Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen, og ikke satt TG for dette.

Vinduene i kjelleren har malte trerammer og koblet glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

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

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Eier opplyser at flere av vinduene i førsteetasje er fra 2022. Flere vinduer og vinduer i andreetasje er fra 2006, samt 2015. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

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

Malt ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør med tolags glass. Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Deler av terrassegulvet er støpt. Det er montert rekkverk i tre. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler. Deler avterrassen har takoverbygg med vinduer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

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

Førsteetasje har vært oppusset de senere årene i hht eier. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

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

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

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

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

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

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

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

Det er montert pipe men ikke ildsted.

I kjelleren er det utførede yttervegger mot mur, og murvegger.

Malt innvendig trapp med tette trinn til andreetasje og støpt trapp til kjeller.

Trappen til andreetasje ar teppe i trinn og det er lagt teppefliser i trappen til kjeller.

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.

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

Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Eldre dører i kjelleren.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at badet har en eldre årgang.

Det er malte fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og elstyrt avtrekk.

Det er opphøyd terskel og malt panel i himlingen.

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

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

Bad/vaskerom

Eier opplyser at badet har en eldre årgang.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, badekar, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.

Det er montert varmtvannsbereder i rommet.

Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og

andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk

Beskrivelse av eiendommen

er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringdagen.
Det er åpen planløsning til stuen og laminat på gulvet.
Det er montert avtrekksvifte i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Eier opplyser at noen vannrør på vaskerommet er byttet de senere årene.

Stoppekran i bad/vaskerom.

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

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

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

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

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen.

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.

Stakemulighet via sluk i gulv.

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

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

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

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

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerommet, og er på ca 300 liter.

Berederen har avrenning til sluk.

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

Sikringene er ikke merket i elskapet.

Eier opplyser at utvendig stikkontakt ved kjelledør er deffekt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

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

Eier opplyser at dreneringen er utbedret på to av veggene i 2019. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

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

Muren er pusset over terreng utvendig.

Der er mindre sprekker utvendig på muren.

Det er oppført mur i betongstein med rekkverk.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, liten hage med plen og beplantning.

Tomten er skrånende.

Det er noe utsikt til Glomma.

Det er nedgravd septiktank på nabotomten, men fra ukjent årstall.

Eier opplyser at tanken deles med naboen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 181 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 181 m ² |
| Totalpris | 4 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

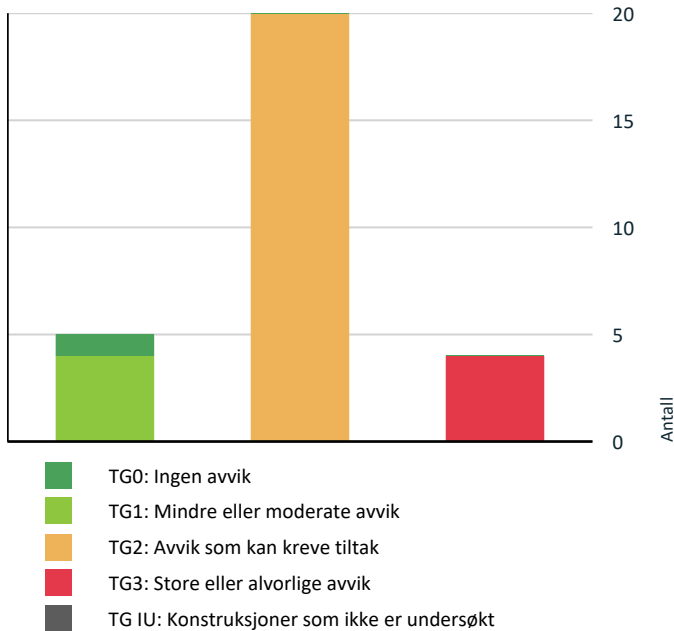
Enebolig

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

Det er avvik på rominndelingen og bruken av rommene.

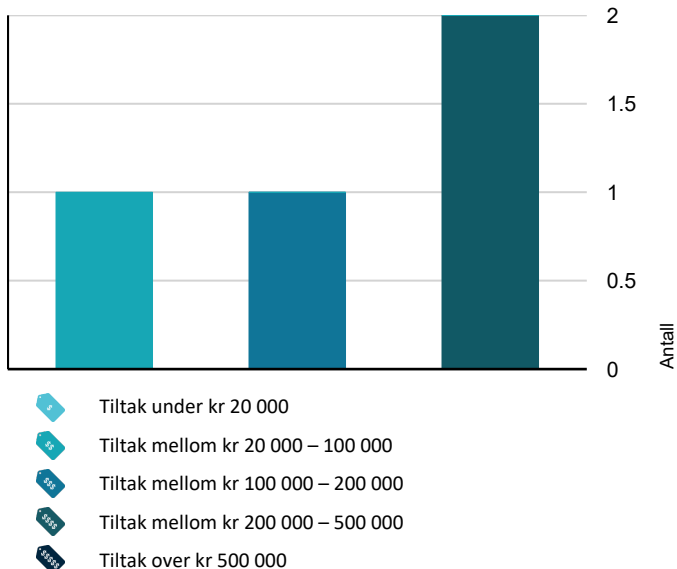
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

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

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

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

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

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

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Septiktank | 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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1962

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekkt med betongtakstein.

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er noe mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpene er avsluttet ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere. Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fukt påkjenning på grunnmuren.

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

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

TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Utvendig kledning står alltid svært værutsatt til, og over tid vil denne påkjenningen fra elementene uunngåelig begynne å tære på kledningen på boligen. Over tid kan påkjenningene gjøre at fukt trenger inn gjennom kledningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen. Utluftingen bør forbedres for å unngå slike skader.

Overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles for å hindre videre utvikling og forringelse av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luke til loftet til deler av takkonstruksjonen og dører til keloft. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.

Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen, og ikke satt TG for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke montert luftespalte mellom isolasjon og undertaket, noe som fører til dårlig utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt.

Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon, pga manglende utlufting.

Det anbefales på fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider i takkonstruksjonen. Dette gjelder dimensjonering, utførte arbeider, samt prosjektering.

Om arbeidet ikke er riktig dimensjonert, kan dette gi følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Isolasjonen ligger tett mot undertaket, og det er ikke luftespalte.

Tilstandsrapport



Liten luftespate i gesims

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert vindu med sprukket glass i badet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

På grunn av alder bør vinduene og karmene kontrolleres jevnlig, og overflatebehandles ved behov for å forhindre oppsug av vann og råteskader. Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Eier opplyser at flere av vinduene i førsteetasje er fra 2022. Flere vinduer og vinduer i andreetasje er fra 2006, samt 2015. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av dører og karmen bør utføres for å hindre videre oppsug av vann og redusere risiko for råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan værslitasje og sprekker føre til økt fuktpåvirkning og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport



Dør i kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Deler av terrassegulvet er støpt.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Deler avterrassen har takoverbygg med vinduer.

Vurdering av avvik:

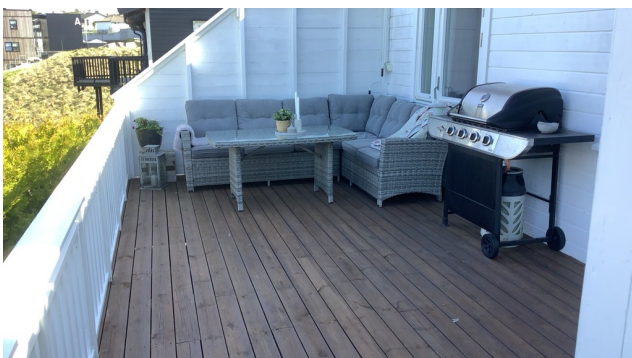
- Det er avvik:

Rekkverket på terrassen har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at konstruksjonene vil trekke mer vann, og gjøre skader på underliggende konstruksjoner. Rekkverket bør overflatebehandles.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Førsteetasje har vært oppusset de senere årene i hht eier.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

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

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

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

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt i stue og kjøkken, og det er målt mellom 15-30 mm gjennom rommet. Det er noe knirk i gulvet i førstetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent årsak til skjevhetene og knirk i gulvet.

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

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert pipe men ikke ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er det utforede yttervegger mot mur, og murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er typisk kjellerlukt ved hullet og generelt i kjelleren, og verdiene ligger i grensen for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

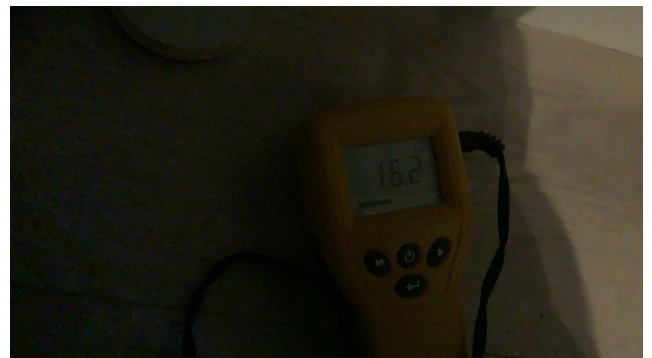
- Andre tiltak:

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

Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.

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

Det er kun foretatt en skikktakning, og det kan ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.



ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp med tette trinn til andreetasje og støpt trapp til kjeller.

Trappen til andreetasje er teppe i trinn og det er lagt teppefliser i trappen til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er lav høyde mellom trapp og himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det vurderes tiltak for å øke frihøyden og redusere brattheten i trappen ved en eventuell renovering, for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Lav frihøyde og bratt trapp øker risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.
Eldre dører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er fuktskade på dør til bad i førsteetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

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



! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på service for varmepumpen.
Eier opplyser at det er en feil på dekslet til varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.
Om mulig, bør det fremskaffes dokumentasjon på utført service.
Dekslet bør utbedres for å sikre forsvarlig drift.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet har en eldre årgang.
Det er malte fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og elstyrt avtrekk.
Det er opphøyd terskel og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres.

Det er ikke tilfredsstillende fa til sluk og tett dusjnise.

Det er ikke synlig membran i sluket.

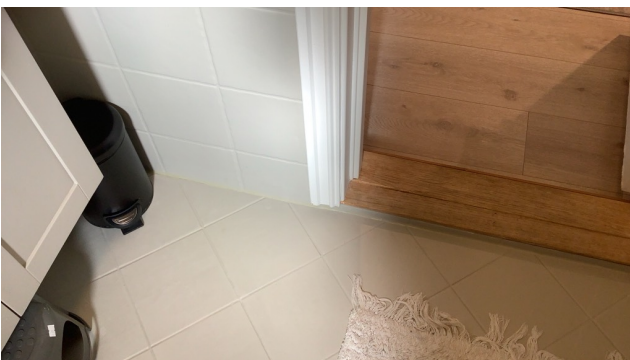
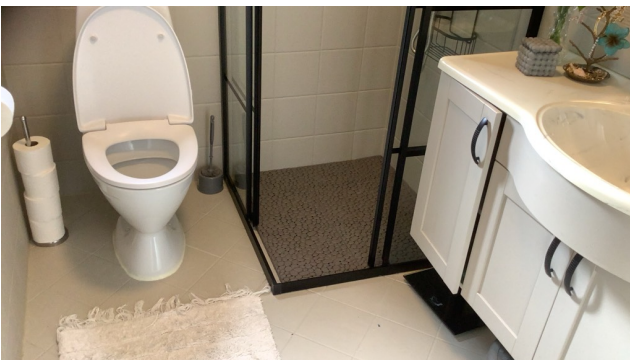
Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Malingen flasser på gulvflisene i dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet har en eldre årgang.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, badekar, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.

Det er montert varmtvannsbereder i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall på gulvet til sluk ved baderomsinnredningen. Fall under faste innredninger er ikke sjekket.

Eldre sluk med rust, og ingen synlig mansjett i sluket.

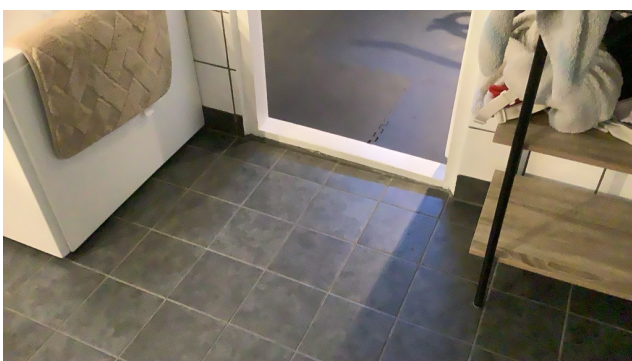
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.

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

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

Det er åpen planløsning til stuen og laminat på gulvet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte i platetoppen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Når det ikke avtrekket er ført ut, kan det oppstå matos i rommet, noe som fører til dårligere innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det er mulig bør avtrekket ledes ut.

Når det ikke avtrekket er ført ut, kan det oppstå matos i rommet, noe som fører til dårligere innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Eier opplyser at noen vannrør på vaskerommet er byttet de senere årene.

Stoppekran i bad/vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

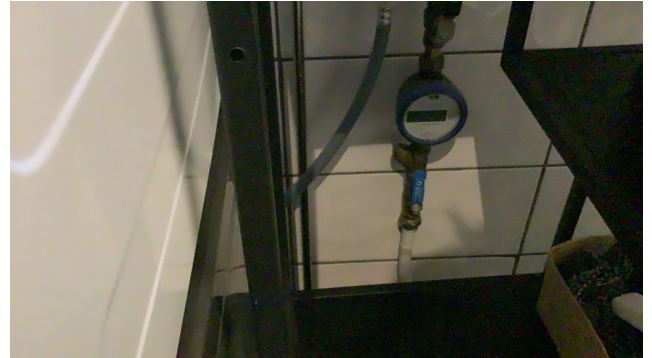
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Pga gamle rør anbefales det rørinnspeksjon. Gamle rør kan lettere tettes innvendig.



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Det er ikke veggventiler i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklimate. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerommet, og er på ca 300 liter.

Berederen har avrenning til sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har ikke tilkobling i hht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringene er ikke merket i elskapet.

Eier opplyser at utvendig stikkontakt ved kjelldør er effektiv.

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 eltilsynsrapport 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.
1962 I hht eiers opplysning.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremlagt.
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 Eiers opplysning.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen synlige tegn på befaringen.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen er utbedret på to av veggene i 2019. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er målt fuktverdier på ca 16 i utforet vegg noe som ligger tett opptil at det kan være fukt i yttervegg/grunnmur.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt pga symptomer på fukt i utforet vegg mot terreng. Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere innvendige utforede vegger for tegn til fukt. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.



Drensløsning som ikke er tilfredsstillende avsluttet på hushjørne.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

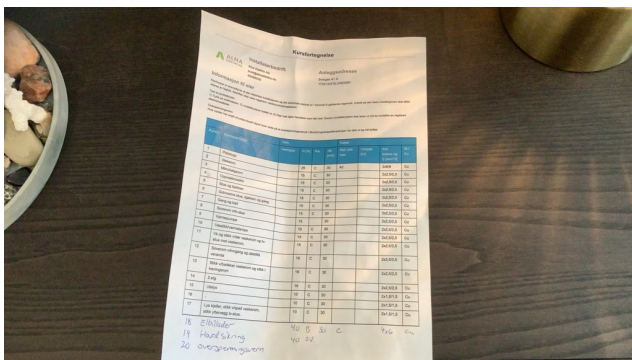
Beskrivelse

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

Muren er pusset over terreng utvendig. Der er mindre sprekker utvendig på muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjelleren ved hulltaking er det målt fuktverdier som ligger tett opptil hva som tilsier at det kan være fukt i vegg og mur.

Det er observert noe avskaling på maling i nedkant av muren, noe som kan skyldes fukttoppsug i muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre dreneringen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt fukt føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Ta jevnlig fuktsjekk av utforede vegger under bakkenivå.



Avskaling av maling på mur.



Mindre sprekker/riss i muren utvendig

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er oppført mur i betongstein med rekkverk.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, liten hage med plen og beplantning.

Tomten er skrånende.

Det er noe utsikt til Glomma.

Vurdering av avvik:

• Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke tilfredsstillende fall på terrenget bort fra boligen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren. Deler av terrenget har fall inn mot boligen.

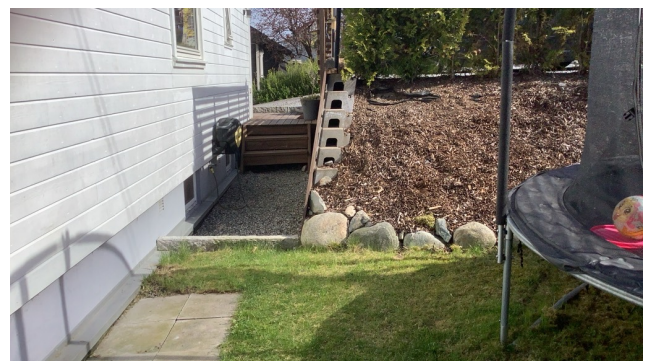
Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på dreneringen.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det blir fall fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er noe fall på terrenget inn mot boligen.



Tilstandsrapport



- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på forstøtningsmuren har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

Det er store åpninger i horisontalt rekkverk på forstøtningsmur. I hht kart fra NVE, ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget.

Om det er forhøyde radonverdier, kan dette føre til helseplager. Rekkverket åpninger bør utbedres, og det bør foretas radonmålinger. Forhøye radonmålinger kan føre til helseplager.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er nedgravd septiktank på nabotomten, men fra ukjent årstall. Eier opplyser at tanken deles med naboen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på septiktanken eller dens utførelse. Dette medfører usikkerhet rundt tankens tilstand, alder og eventuelle krav til vedlikehold eller oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
181 m²/181 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken,
2 Stuer, 3 Bod, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Nesveien 27 ,1734 HAFSLUNDSØY 109 m ² 1929 3 sov | 14-08-2025 | 3 700 000 | 3 500 000 | | 3 500 000 | 32 110 |
| 2 Nordbyveien 140 ,1734 HAFSLUNDSØY 148 m ² 1960 3 sov | 27-08-2025 | 4 590 000 | 4 500 000 | | 4 500 000 | 29 221 |
| 3 Bruveien 2 ,1734 HAFSLUNDSØY 181 m ² 1988 4 sov | 17-09-2024 | 4 650 000 | 4 600 000 | | 4 600 000 | 22 549 |
| 4 Grimsgaards vei 8 ,1726 SARPSBORG 170 m ² 1930 2 sov | 29-05-2025 | 4 500 000 | 4 000 000 | | 4 000 000 | 21 390 |
| 5 Venusveien 8 ,1734 HAFSLUNDSØY 216 m ² 1976 3 sov | 26-02-2026 | 4 800 000 | 4 450 000 | | 4 450 000 | 20 602 |
| 6 Arne Schies vei 4A ,1726 SARPSBORG 140 m ² 1970 2 sov | 27-10-2025 | 3 490 000 | 3 200 000 | | 3 200 000 | 19 753 |
| 7 Nesveien 37 ,1734 HAFSLUNDSØY 187 m ² 1954 5 sov | 16-11-2025 | 3 800 000 | 3 775 000 | | 3 775 000 | 19 661 |
| 8 Eilertsens vei 8 ,1734 HAFSLUNDSØY 175 m ² 1962 2 sov | 06-10-2025 | 3 600 000 | 3 550 000 | | 3 550 000 | 18 020 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 890 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 4 450 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **4 450 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|-----|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 5 450 000 |
|--|-----|------------------|

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

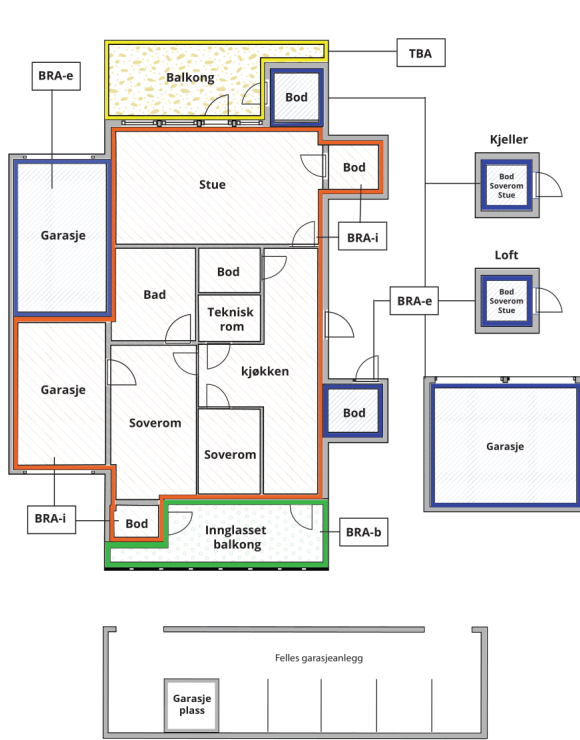
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 79 | | | 79 | 29 |
| 2. Etasje | 32 | | | 32 | |
| Kjeller | 70 | | | 70 | |
| SUM | 181 | | | | 29 |
| SUM BRA | 181 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| 2. Etasje | Stue, soverom | | |
| Kjeller | Bod, bod 2, bod 3, stue, gang, bad/vaskerom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på rominndelingen og bruken av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at flere av overflatene i førsteetasje er oppgradert.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bruken av rommene stemmer ikke med godkjente tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 29.4.2026 | Arnstein Mathisen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 2096 | 401 | | 0 | 478.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Svingen 41A

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse på Hafslundøy. Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum. Det er noe utsikt til vannet.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eier opplyser at det er septiktank med naboen.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, liten hage med plen og beplantning. Tomten er skrånende. Det er noe utsikt til Glomma.

Tinglyste/andre forhold

I hht opplysninger er det virett til innkjøring til naboetomten.

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 01.05.2026 | |
| 2 | 01.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1340>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon