

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Nøtteveien 43C, 1715 YVEN
 SARPSBORG kommune
 gnr. 2082, bnr. 290

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 20247-1680

Referansenummer: YF1109

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i en rekke, og er over to etasjer, og er oppført i 1979.

Utvendig er det en bod ved inngangspartiet, samt en garasje mellom boligen og naboen.

Det er store terrasse med utsikt mot øst.

Innvendig har boligen behov for oppgradeeringer av overflater.

Bad og vaskerom har en eldre årgang, og bør derfor renoveres.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med takpanner.

På yttertak med lite fall, er det lagt papp. Dette er på utvendig bod og garasje.

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

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.

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

TG gjelder for kledningen.

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke vurdert.

Vinduene har malte trerammer og to-lags 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.

Malt ytterdør med glassfelt.

Balkongdør med tolags glass.

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

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 ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Det er lagt teppefliser i trinn.

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner.

Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har en eldre standard og er fra byggeår.

Det er et gammelt belegg på gulvet og tapet på veggene.

Det er montert utslagsvask og uttak for vaskemaskin

Rommet har naturlig avtrekk.

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt forhøyede fuktverdier.

Bad

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

Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og elstyrt avtrekk.

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt forhøyede fuktverdier. Dette kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder/deler av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har ettermalte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.

Det er fliser på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Det er benkebereder i hjørnet på kjøkkeninnredningen.

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring, 12 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er ukjent, og derfor ikke kommentert.

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt dremsmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.

I tillegg er det normalt å legge ned en dremsledning.

Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.

TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

Både ved innkjøringen og ved terrassen er grunnmuren tildekket.

Dette gjør at det ikke er mulig å inspisere denne.

Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen.

Fra veien er det helning mot boligen i gårdsplassen.

Det meste av tomten er tildekket av terrasse mot øst.

Det er liten plass for parkering på tomten.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er i hht alder.

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

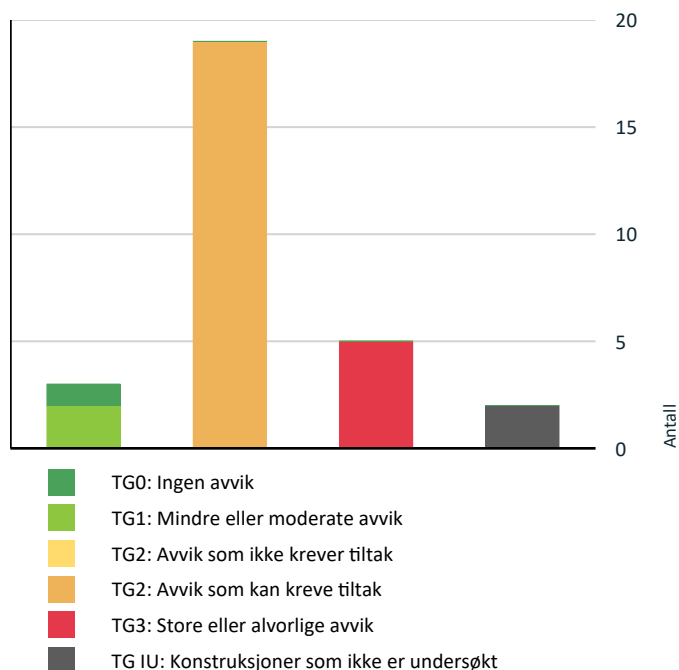
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

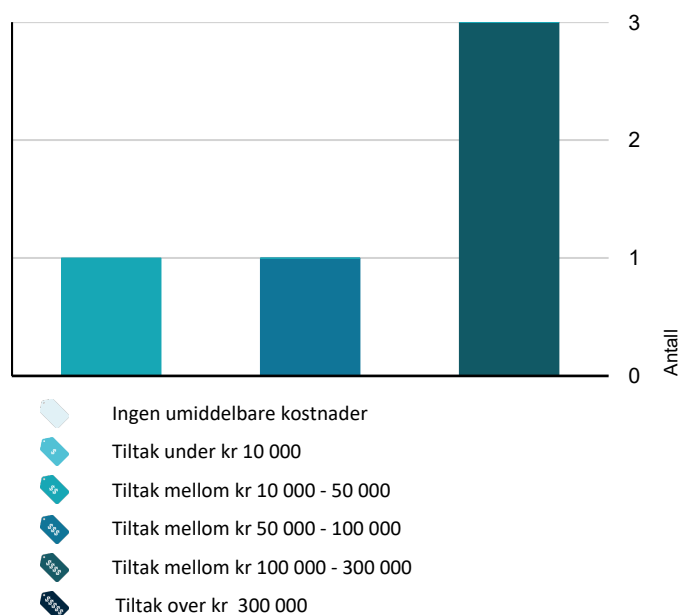
Sammendrag av boligens tilstand

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 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.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Dette kan bety at enkelte bygningsdeler ikke er tilstandsvurdert. Det er da satt TGIU.

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	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 > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for oppgraderinger, se beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takpanner.

På yttertak med lite fall, er det lagt papp. Dette er på utvendig bod og garasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe slitte overflater på yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.



Nedløp og beslag

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, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Snøfangere bør monteres. Det anbefales å lede avløpene lenger vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

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

TG gjelder for kledningen.

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Antatt stedeverkskonstruksjon med isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Kledningen mot gårdplassen ligger under belegningssteinen.

Det er observert sprekker i deler av kledningen, og spesielt i skjøter.

Dette fører til fukt og råteskader.

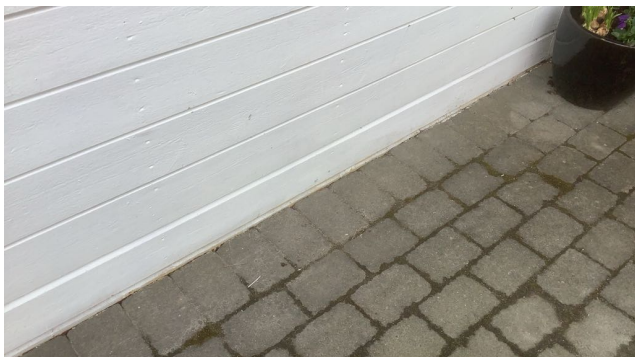
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dett kan føre til fuktskader i veggens konstruksjon, og til liten utlufing bak kledningen.

Det bør foretas terreng justering.

Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette. Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke vurdert.



! TG 3 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags 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 vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er værslettasje utvendig på vinduene.
Det er råte i noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Råteskader i vinduer kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med tolags glass.

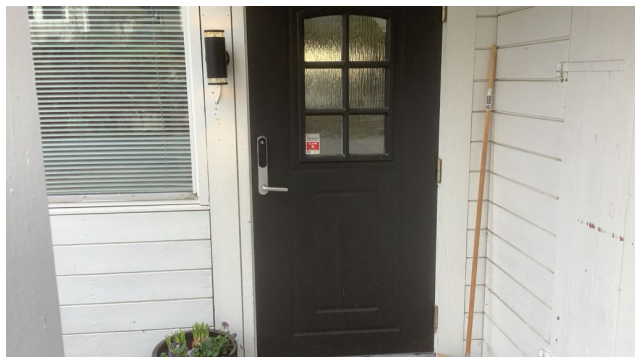
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdøren og balkongdøren har bruksslettasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe nedbøyning og svikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i bjelkelag, kan skyldes underdimensjonerte bjelker.
Det anbefales å foreta en beregning, og eventuelt forsterke bjelkene.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
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.

Konsekvens/tiltak

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

Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.
For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.
Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Det er lagt teppefliser i trinn.

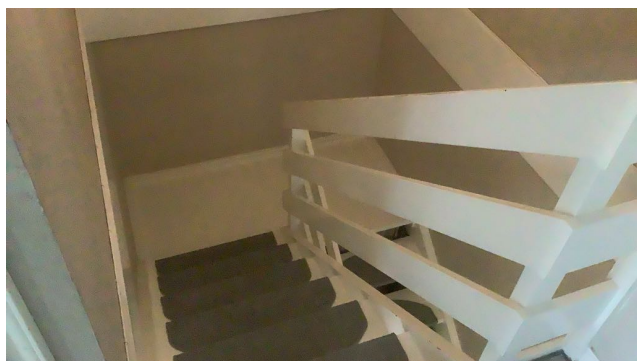
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å montere godkjent Det anbefales å montere håndløper på vegg. rekkverk pga sikkerheten.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører har bruksslitasje og dørblad tar i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres.

Dørblad som tar i karmen vil bli raskere slitt.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har en eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder kan det ikke utelukkes at varmepumpen vil få defekter innen den nærmeste tiden.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet har en eldre standard og er fra byggeår.
Det er et gammelt belegg på gulvet og tapet på veggene.
Det er montert utslagsvask og uttak for vaskemaskin
Rommet har naturlig avtrekk.

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.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

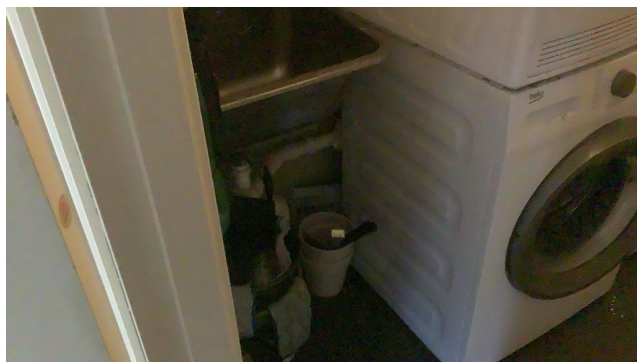
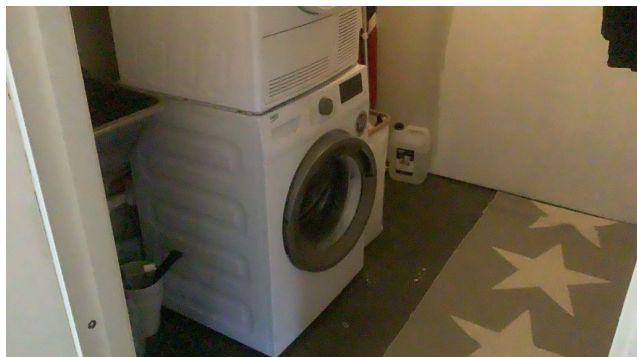
Konsekvens/tiltak

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

Pga alder og tilstand, anbefales det å renovere rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

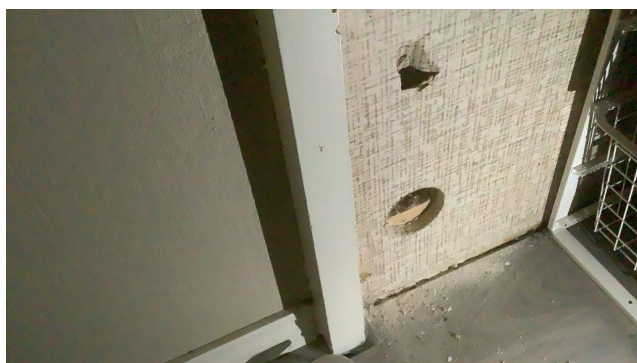
Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt forhøyede fuktverdier.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Det er malte fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og elstyrte avtrekk.

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Vurdering av avvik:

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

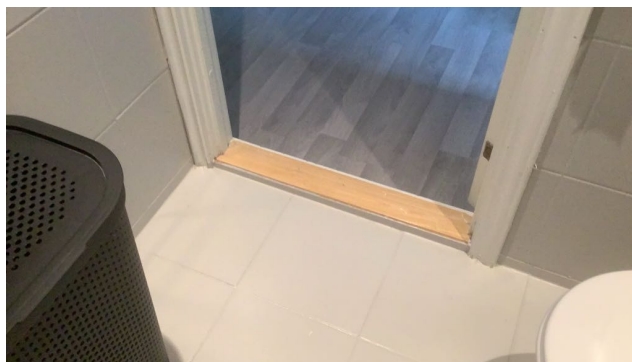
Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Badet bør totalrenoveres pga alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke målt forhøyede fuktverdier. Dette kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder/deler av badet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har ettermalte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Vurdering av avvik:

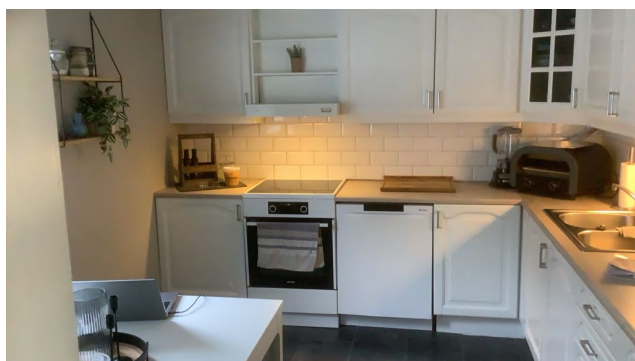
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Innredningen er slitt, og bør oppgraderes. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør oppgraderes, og det kan ikke utelukkes at det vil oppstå feil pga alder.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

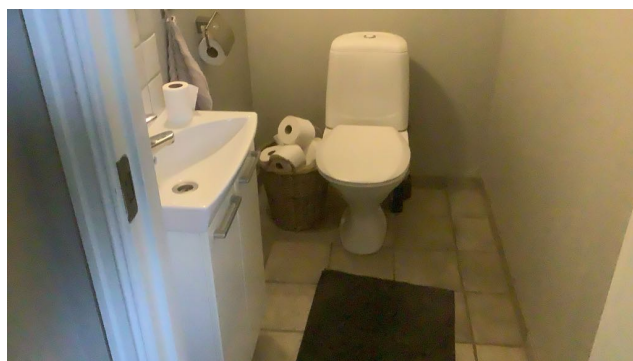
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har en eldre standard og kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekksvifte kan føre til dårlig luft, og kondesproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av rørene.

! TG 2 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:

- 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.

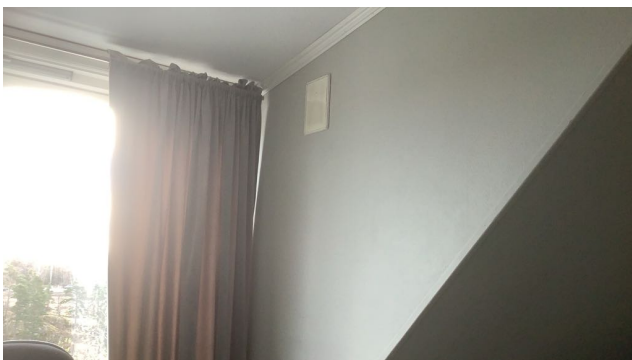
Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



! TG 2 Varmtvannstank

Det er benkebereder i hjørnet på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer. Direkte el-tilkobling bør utføres. Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring, 12 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

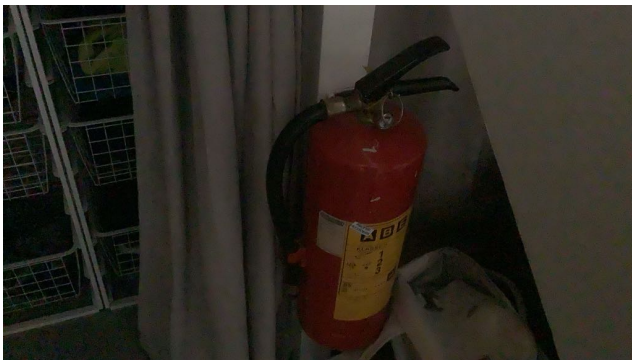
For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i hht eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Nye automatsikringer i elskap fra
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er ukjent, og derfor ikke kommentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene. I tillegg er det normalt å legge ned en drensledning. Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer. TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er skrånende terreng mot boligen, og dette skaper et større vanntrykk mot boligen, og at dreneringen fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Både ved innkjøringen og ved terrassen er grunnmuren tildekket. Dette gjør at det ikke er mulig å inspisere denne.

TG 3 Terrengforhold

Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen. Fra veien er det helning mot boligen i gårdsplassen. Det meste av tomten er tildekket av terrasse mot øst. Det er liten plass for parkering på tomten.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at vann ikke renner mot boligen. Fall mot bygning kan føre til større press på dreisløsningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er i hht alder. Pga alder anbefales det rørispeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørinnspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/113 m²

Tomannsbolig: 3 Soverom, Stue, Toalettrom, Vindfang, Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Bod, Bad, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

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	M² PRIS
1	Yvenlia 28 ,1712 GRÅLUM 115 m² 1980	2 sov		22-05-2024	4 390 000	4 240 000		4 240 000	36 870
2	Yvenveien 74 ,1715 YVEN 124 m² 1984	2 sov		06-01-2025	4 490 000	4 350 000		4 350 000	35 081
3	Mellommyr 20 ,1715 YVEN 125 m² 1980	3 sov		26-11-2024	4 400 000	4 300 000		4 300 000	34 400
4	Nøtteveien 37 ,1715 YVEN 108 m² 1979	2 sov		24-03-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	30 556
5	Blålyngveien 12 ,1715 YVEN 153 m² 1976	2 sov		06-03-2025	4 690 000	4 590 000		4 590 000	30 000
6	Strømsæthers vei 57 ,1715 YVEN 118 m² 1958	3 sov		12-12-2023	3 490 000	3 450 000		3 450 000	29 237
7	Løperveien 13 ,1715 YVEN 139 m² 1975	3 sov		25-11-2024	4 000 000	3 725 000		3 725 000	26 799
8	Nøtteveien 56 ,1715 YVEN 173 m² 1977	2 sov		04-12-2024	4 650 000	4 485 000		4 485 000	25 925

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

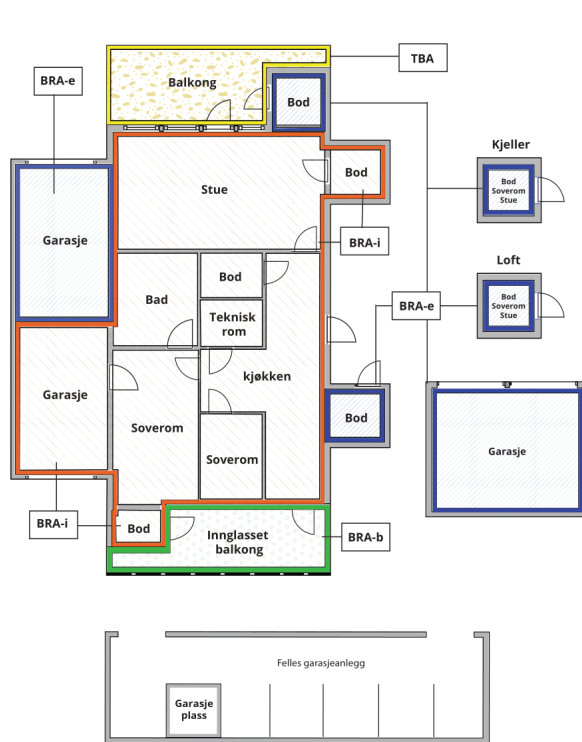
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69	19		88	66
2. Etasje	44			44	
SUM	113	19			66
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Stue, Toalettrom, Vindfang, Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Utvendig bod.		
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannetting til soverom fra garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er oppført en terrasse.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	113	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2082	290		0	475.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøtteveien 43C

Hjemmelshaver

Prüfer Lars Erik, Vangen Linn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

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 eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Det meste av tomten er tildekket av terrasse mot øst.
I gårdsplassen er det skrånende terreng, men helning mot boligen.
Det er liten plass for parkering på tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2018

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

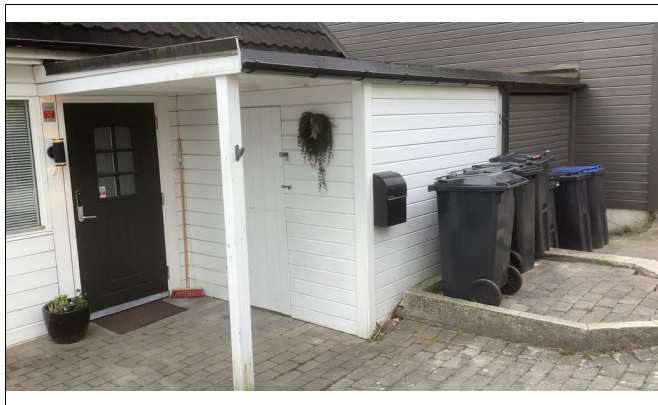
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF1109>

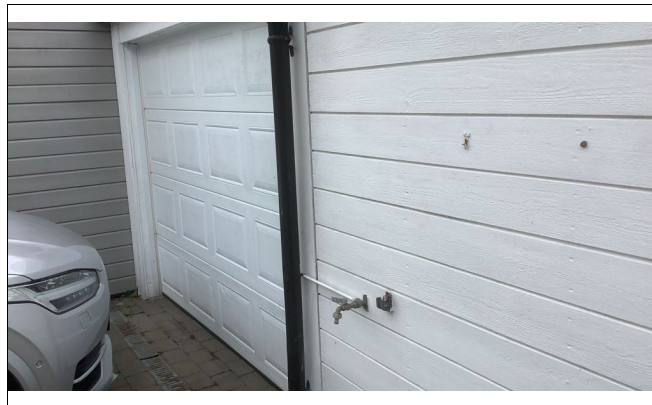
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



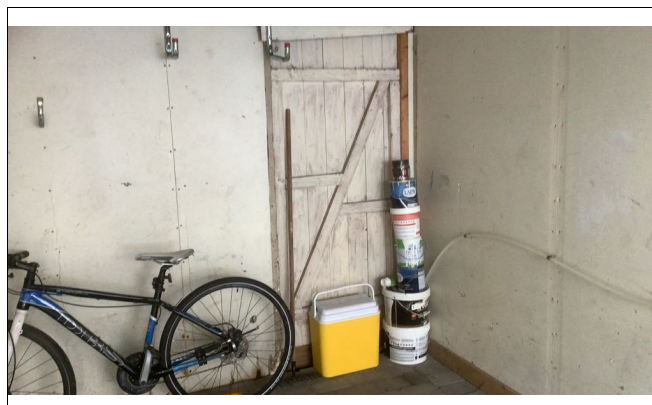
Utvendig bod.



Garasjeport.



Garasjen har elektrisk leddport.
Det er lagt belegningsstein på gulvet.
Det er bruksslitasje på vegger og himling.
Det er malte plater på vegger og himling.



Det er ikke branntetting til soverom fra garasjen.