

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østliveien 27, 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1042, bnr. 24

## Markedsverdi

### 3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 20247-1842

Eiendomsverdi ref nr: VT3259

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre enebolig som er oppført i 1956 og senere tilbygget på 1970 tallet i hht eier. Boligen har et loft med soverom, men disse rommene har takhøyde på under 1,9 m og er derfor ikke tatt med i arealberegningen. Det er en luke i gulvet til kjelleren, og lukt fra kjelleren til krypkjelleren. Boligen holder en noe lavere standard innvendig. Boligen har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig. Det er oppført en dobbelgarasje på tomten. Tomten er tilnærmet flat, og er opparbeidet med plenarealer og beplantning, samt gruset gårdsplass. Eier opplyser at det er byttet noen vinduer og byttet kledning på en vegg de senere årene.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (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.

Yttertaket er tekket med betongtakstein og papp på opplettene.

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Eier opplyser at et nedløp er fra ca 2023.

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.

Eier opplyser at kledningen ved soverommet ble byttet i ca 2023.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Det er ikke luke til loftet og takkonstruksjonen.

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.

I tilbygget er det pc vinduer med tolags glass.

I hht eier er disse satt inn i 2023.

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.

Dobbel terrassedør med tolags glass.

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Deler av terrassen har takoverbygg.

Det er malt gulv og levegger.

Trappene er utført i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[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 montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Det er luke i gulvet til kjelleren.

Det er mutvegger i kjelleren, og takhøyde under 1,9 m. (ca 1,78 m)

Det er en liten luke til krypkjelleren.

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Det er lagt teppefliser i trinn.

Innvendige hvite profilerte og glatte dører med hvitmalte karmen.

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

Det er kun foretatt stikk kontroll 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](#)

#### Bad

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, gulvkløset og elstyrt avtrekk.

Det er ikke observert skader på flisene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er montert downlight i himlingen.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det er dusjnise, baderomsinnredning med overskap og speil, samt gulvkløset.

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

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

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

#### Vaskerom

Eier opplyser at vaskerommet er fra tilbygget ble oppført (ca 1975).

Det er belegg på gulvet og resatexplater på veggene.

Det er montert utlagsvask og uttak for vaskemaskin.

Rommet har naturlig avtrekk

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte og 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. Eier opplyser at skap med glass er fra 2012. Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret, men eier opplyser at deler av rørene er byttet, mellom bereder og kjøkken. Stoppekran i kjeller. 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 befaringsdagen. 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 befaringsdagen. Eier opplyser at det er lagt opp nye avløpsrør i kjeller til kjøkken i 2025. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert. Det er ukjent når resterende dør er fra. Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger. Varmtvannstanken er plassert i kjelleren, og er på ca 200 liter. 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. I elskapet er det skrsikringer. Det er ikke tilfredsstillende tetting av kabelgjennomføring og deksel i elskapet

## 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 fra byggeår. Det er ikke synlige drengsplater ved terreng.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke synlig ved terrenget. Boligen er oppført på grunnmur i murkonstruksjon. Muren er pusset utvendig over terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning. Tomten er tilnærmet flat med lett skrånende innkjøring. Eier opplyser at det er lagt ny utvendig VA rør i nyere tid, men ukjent årstall.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

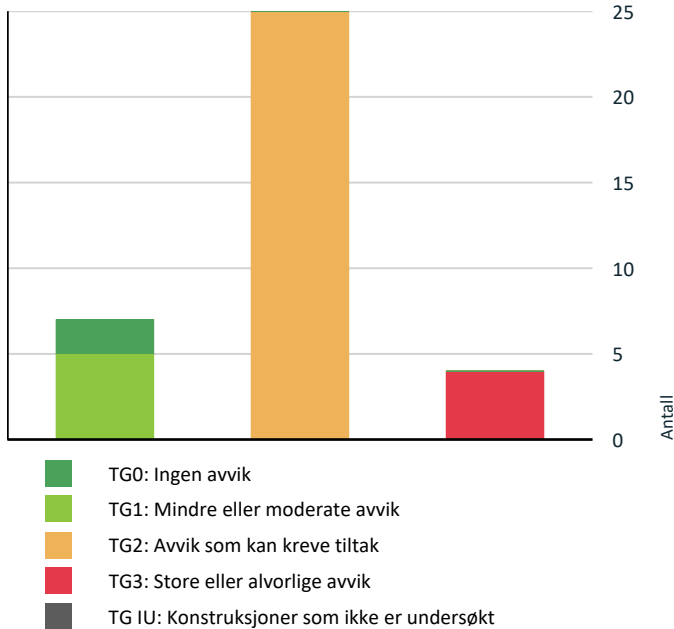
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens romløsningen.

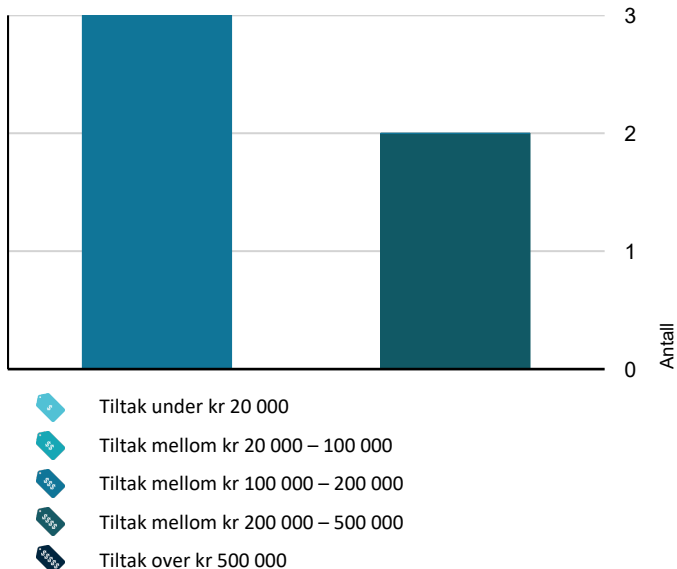
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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


















! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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





! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Kryp kjeller <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>

## 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](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1956

### Standard

Bygget og har noe lavere standard innvendig.

### Vedlikehold

Boligen har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Siden taket (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. Yttertaket er tekket med betongtakstein og papp på opplettene.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflatene på taksteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at pappen tørker ut, og lettere sprekker opp. Dette kan føre til fuktskader på undertaket. 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. Eier opplyser at et nedløp er fra ca 2023.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### 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.

Det er ikke montert snøfangere og nedløp er avsluttet ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga sikkerheten bør det monteres snøfangere.

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren., da dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.

### 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.

Eier opplyser at kledningen ved soverommet ble byttet i ca 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre.

Ved tilbygget ligger deler av kledningen tett mot bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

# Tilstandsrapport

Kledning som ligger tett mot terreng bør utbedres, for eksempel ved terrengjustering, for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader i kledningen. Musesperre bør monteres for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på bygningen og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Delar av kledningen ligger tett mot bakken (tilbygg).

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er ikke luke til loftet og takkonstruksjonen. 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 begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i gesims til takkonstruksjonen. Det er ikke luke til loftet og takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon, og derfor bør det monteres en inspeksjonsluke. Da takkonstruksjonen er lukket, er det ikke mulig å sjekke om det er feil på konstruksjonen. Det foreligger ei heller dokumentasjon på konstruksjonen. Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

I tilbygget er det pc vinduer med tolags glass. I hht eier er disse satt inn i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

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:

- Karmene i vinduer er slitte 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.



Noen vinduer har utenpåliggende sprosser.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Dobbel terrassedør med tolags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 settes med hensyn alder, da dørene har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av dører og karm er 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.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i tre. Deler av terrassen har takoverbygg. Det er malt gulv og leegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er løst rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør festes forsvarlig for å ivareta sikkerheten. Dersom rekkverket ikke utbedres, er det risiko for at det kan løsne eller falle ved belastning, noe som kan føre til personskade.



# Tilstandsrapport



Løst rekkverk.

## ⚠ TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trappene er utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at treverket trekker mer vann, og det kan oppstå råteskader.



## INNSENDIG

## ⚠ TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

### Vurdering av avvik:

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

Flere av overflaten har en eldre standard, og har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.



## ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er observert noe mindre spor etter skadedyr (borebille) i bjelkelaget i kjelleren.

Det er målt ca 35 mm helning gjennom rommet i stuen.

Målt i stue og kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av stubbloftet i krypkjelleren for å avdekke eventuelle fuktskader. Eventuelle fuktskader som oppdages bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte og soppdannelse i konstruksjonen. Det anbefales å foreta en utvidet skadedyrkontroll, da det er usikkert omfang og om det er aktivitet. Borebiller kan svekke konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen.  
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

### 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.  
Pga alder bør det foretas en inspeksjon av piperøret.



## 📍 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er luke i gulvet til kjelleren.  
Det er mutvegger i kjelleren, og takhøyde under 1,9 m. (ca 1,78 m)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Eier opplyser at det kan forekomme fukt i kjelleren.

### 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.

Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv.

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

For å forbedre fukt i en kjeller, må dreneringen utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 📍 TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er en liten luke til krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det var ikke mulig å komme inn gjennom luken i krypkjelleren, da det var rørføring rett innenfor luken. Det er observert fukt i rom i kjelleren, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fukt i krypkjelleren, samt skadede, og borebiller. Miondre spor etter borebille er observert i bjelkelaget i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Manglende ventilering i krypkjeller kan føre til fuktskader og råte i konstruksjonene. I en krypkjeller, og spesielt med lav høyde kan det ikke utelukkes at det kan være fukt- og råteskader. Det anbefales å gjøre en utvidet sjekk, og lage større tilgang.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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

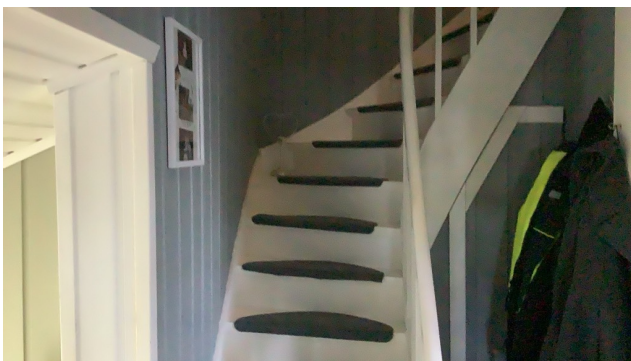
### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er lav høyde i trappen og trappen er bratt.

### 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.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte og glatte dører med hvitmalt karm. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har overgått mer enn halvparten av normal levetid, og har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

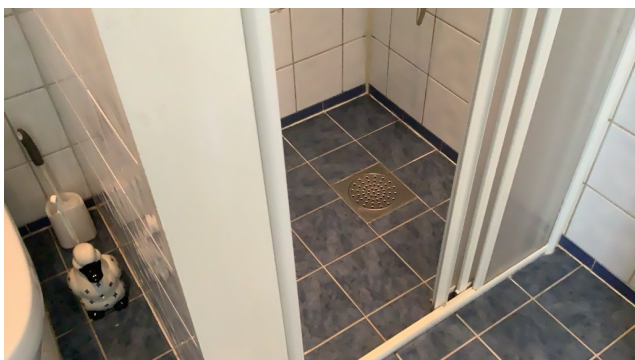
#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.  
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, gulvklosett og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er ikke observert skader på flisene.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er montert downlight i himlingen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er observert riss i flisfuger i dusjnisen.  
Det er ikke mansjett på rørgjennomføring i vegg ved klosett.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.

Fugene bør byttes.

## UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på flisene

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet, og tett dusjnise.

### Konsekvens/tiltak

Vann utenfor dusjnisen vil ikke kunne renne til sluk ved en evt. vannlekkasje. Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.

Fugene bør byttes.

## UNDERETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.  
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Membranen har med en halvgått levetid. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.  
Det er ikke synlig klemt mansjett i sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonefuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er dusjnise, baderomsinnredning med overskap og speil, samt gulvklosett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer i dag, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes at det kan oppstå skader eller funksjonssvikt over tid. Ved eventuelle skader bør innredningen byttes for å unngå redusert funksjonalitet og økt risiko for følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

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



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eier opplyser at vaskerommet er fra tilbygget ble oppført (ca 1975). Det er belegg på gulvet og resatexplater på veggene. Det er montert utlagsvask og uttak for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på gulvet.

Det er ikke mansjetter på rørgjennomføring i gulvet.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan sprekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



Belegget er klemt mot sluket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.  
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte og 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.  
Eier opplyser at skap med glass er fra 2012.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen har noe bruksslitasje, og har overgått mer enn halvparten av normal levetid for en kjøkkeninnredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet. Det anbefales å oppgradere innredningen. Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Eier opplyser at deler av rørene er byttet, mellom varmtvannsbereder og kjøkken, samt til våtrommene i krypkjelleren.

Stoppekran i kjeller.

Rørføring 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 befaringsdagen. 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 befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for det meste av innvendige vannledninger.

Det ble registrert irr på kobberør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- 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.



### 📍 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er lagt opp nye avløpsrør i kjeller til kjøkken i 2025. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Det er ukjent når resterende dør er fra.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier

## 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.

Da det er ukjent når rørene er installert, settes det TG 2

## 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.

## 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.

Det er ikke lufteluke i stuen og kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufterventiler fører til dårlig innelima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.

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

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjelleren, og er på ca 200 liter.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Berederen står ikke i rom med sluk, og har ei heller avrenning til rom med sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje. Det bør monteres avrenning, fra berederen.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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.

I elskapet er det skrsikringer.

Det er ikke tilfredsstillende tetting av kabelgjennomføring og deksel i elskapet

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

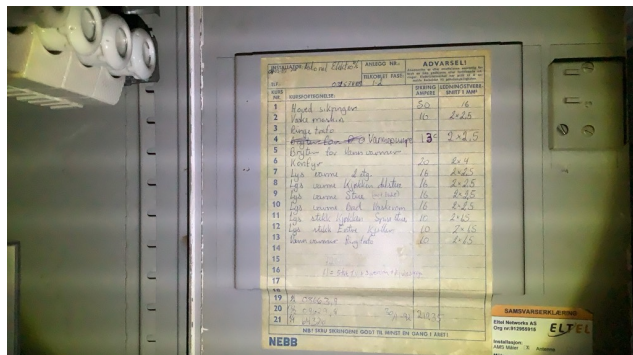
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1956 I hht eiers opplysning.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eiers opplysning.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Eiers opplysning. Eiers opplysning.**
- 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.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eiers opplysning.**
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen synlige tegn på befaringen.**  
**Det er kun foretatt stikkkontroll i vindfang og soverom.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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. Da det meste av elanlegget har en eldre årgang, bør elanlegg kontrolleres av en fagmann.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår. Det er ikke synlige drensplater ved terreng.  
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke synlig ved terrenget.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvik/svært begrenset effekt.

I kjelleren er det observert fuktmerker, og eier opplyser at det kan forekomme fukt i kjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Vanninntrengning i krypkjeller kan føre til forhøyet luftfuktighet og fuktskader i konstruksjonene, og spesielt i en krypkjeller. Det anbefales å utbedre dreneringen og iverksette tiltak for å hindre tilsig av vann, for å redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på byggets bærekonstruksjoner. Krypkjeller er spesielt utsatt for råteskader. Regelmessig kontroll av krypkjelleren bør også gjennomføres for å oppdage eventuelle nye problemer tidlig. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur i murkonstruksjon. Muren er pusset utvendig over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert noe fuktmerker på grunnmuren i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning. Tomten er tilnærmet flat med lett skrånende innkjøring.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flatt terreng kan føre til større press på dreneringsløsningen.

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



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt ny utvendig VA rør i nyere tid, men ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da alder ikke er dokumentert, settes det TG 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på når utvendig VA er byttet.

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

# Tilstandsrapport

*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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

### Vurdering av avvik:

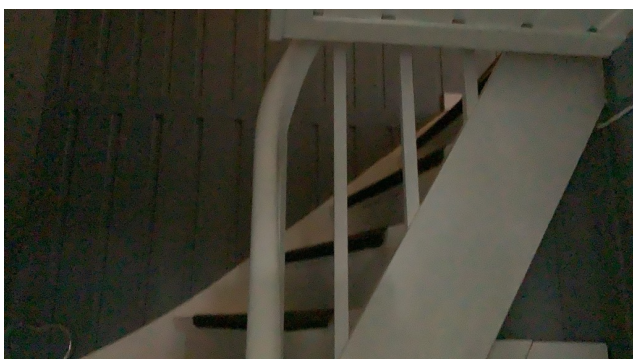
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende radonsperre eller tiltak kan føre til helseplager om det er forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

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, noe som kan medføre fare for brann eller personskade. Det anbefales å utbedre manglene pga av sikkerheten.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2003

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Støpte gulv.  
Ringmur i leca.  
Bindingsverk med utvendig stående bordkledning.  
Saltak konstruksjon tekket med takstein.  
Loft for lagring, men det er ikke montert trapp.  
Takrenner og nedløp.  
Det mangler et nedløp.  
Det er to leddporter i tre.  
4 stk. vinduer.  
Garasjen har vær- og bruksslitasje og har behov for oppgraderinger.  
Garasjen er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang. Enkel beskrivelse av garasjen er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

Enebolig: Vindfang, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Gang, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 100 000

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 3 100 000

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

**3 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

### 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Skjebergveien 89 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 89 m <sup>2</sup> 1914 2 sov	12-09-2022	3 250 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>39 326</b>
2 Furulundveien 4 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 79 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	25-01-2023	3 000 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>37 975</b>
3 Furulundveien 2 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 112 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	12-01-2024	3 490 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>30 357</b>
4 Torvaldslyst 1 ,1738 BORGENHAUGEN 107 m <sup>2</sup> 1904 4 sov	02-03-2026	2 950 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>27 570</b>
5 Myrvoldveien 1 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 118 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	16-12-2025	3 600 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>27 419</b>
6 Nedre Langgate 84A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 99 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	07-07-2025	3 800 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>24 490</b>
7 Moenskogen 7 ,1739 BORGENHAUGEN 134 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	21-04-2026	3 600 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>23 134</b>
8 Østliveien 67 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 84 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	22-06-2025	3 400 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>20 126</b>

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>270 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 020 000**

### 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.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

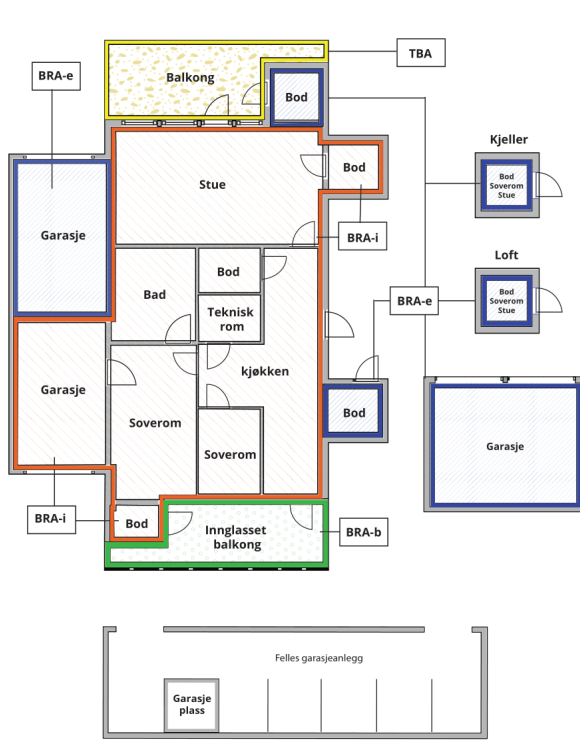
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58			58	40
Underetasje	17			17	
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, soverom, stue		
Underetasje	Bad, gang, vaskerom		

### Kommentar

Underetasjen ligger ca 90 cm lavere enn 1. etg. og i tilbygget.  
Rom i kjeller og loft er under 1,9 m og ikke tatt med i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens romløsningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1042	24		0	1102.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Østliveien 27

### Hjemmelshaver

Bjurstrøm Berit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse. Det er kort vei 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

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

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning. Tomten er tilnærmet flat med lett skrånende innkjøring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 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.

# 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/VT3259>

## 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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Garasjen.



Innvendig i garasjen.



Loft i garasjen.