



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Strømsæthers vei 39 A, 1715 YVEN

 SARPSBORG kommune

gnr. 2080, bnr. 208

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1028

Eiendomsverdi ref nr: LB2616

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest
Uavhengig Takstingeniør
patrick@witek.no
994 35 627

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
et vindu må justeres. det tar imot.
Malt hovedytterdør.
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har ingen pipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilknytning soverom

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og smøremembran
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon.

Bad 2. etg

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og smøremembran
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Bad 1. etg

Veggene har malte flater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Balansert ventilasjon.

Bad kjeller

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tekjøkkenet i hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet:

Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Innebygdt kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med jordfeilbrytere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2025.
Yttervegger i kjeller er oppført med Jackon ringmurselementer på støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

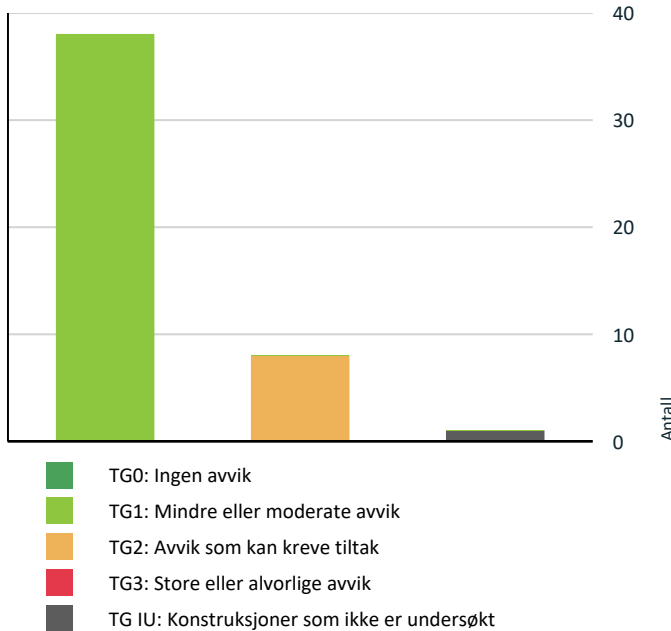
Tomannsbolig

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

Det er avvik på fasade nordvest. Det er montert større vinduer enn det som er tegnet inn på byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 1 etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2 etg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2024

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Siden taket (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.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Kjellervinduer er montert med vannbrettbeslag som har lite fall og stedvis motfall. Utførelsen gir ikke tilfredsstillende avrenning bort fra vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

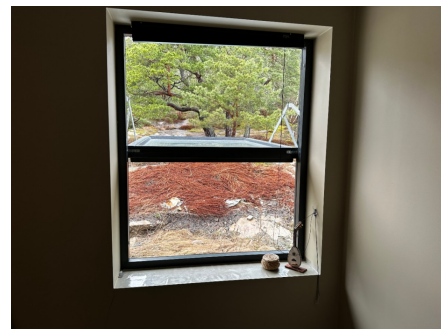
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Mangelfull fallutforming på vannbrettbeslag kan medføre at vann blir stående eller ledes inn mot vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktopptak, nedbrytning av materialer, råteskader og lekkasjer over tid.

Det anbefales utbedring/omlegging av vannbrettbeslag slik at beslag får tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen for å sikre tilfredsstillende vannavrenning.



Malingsrester på vindu



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkongdør.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

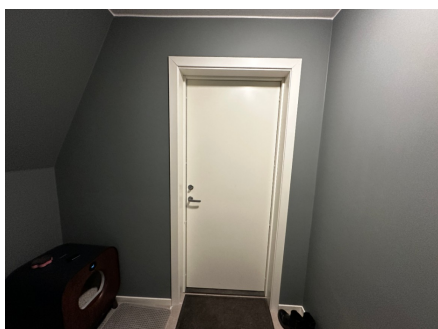
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.



TG 1 Dør til garasje

Beskrivelse

Inngangen har teak hovedytterdør.



TG 1 Dør til hybel.

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

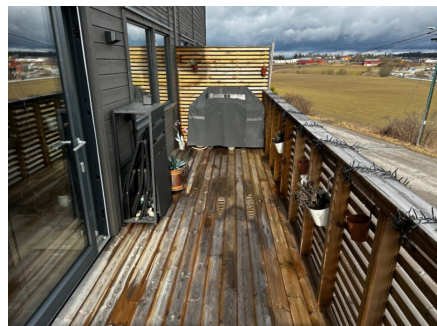
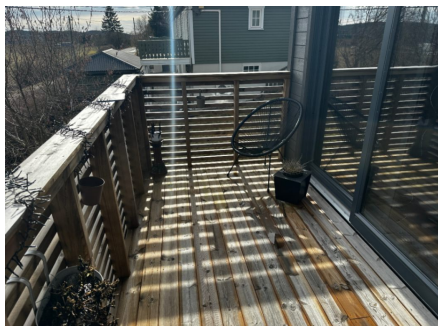


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og repos oppført av impregnerte og malte materialer.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Vedlikehold ol;

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er diverse avvik i overflater:

- Sprekk i vegg flater.
- Oppsprekning i fug i overgang vegg/tak
- Glipper i parketskjøter

Konsekvens/tiltak

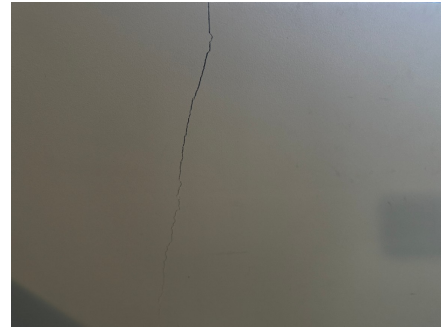
- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Tilstandsrapport



Sprekker i fugemasse overgang tak/vegg



Sprekk i vegg overflate



Parkettskjøter har glipper og ligger ikke jevnt/fluktende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

TG 2 Etasjeskille 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt i skjøt på laminatgulv ved belastning midt på gulvflate. Ved tråkk på gulvet beveger/skifter kortskjøt i laminat seg, noe som indikerer utilstrekkelig understøttelse eller svakhet i underlaget/gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bevegelse i skjøter kan medføre videre slitasje og skade på låsesystem i laminatbordene, økt risiko for sprekkdannelser og ytterligere deformasjon i gulvoverflaten. Forholdet kan også indikere ujevnheter eller svakheter i underliggende konstruksjon.

Det anbefales nærmere kontroll av undergulv/underlag for å avdekke årsak til svikt. Utbedring bør utføres ved oppretting/forsterkning av underlag og eventuell utskifting/relegging av berørte gulvflater.

TG 2 Etasjeskille 2 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på ca. 2 meter på hovedsoverom

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.17mm igjennom hovedsoverom

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ingen pipe.

Merk; I dag er det krav om at skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Skuffer har behov for justering.

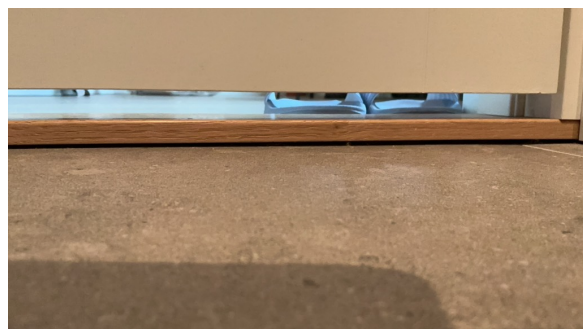
2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD I TILKNYTING SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm .

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

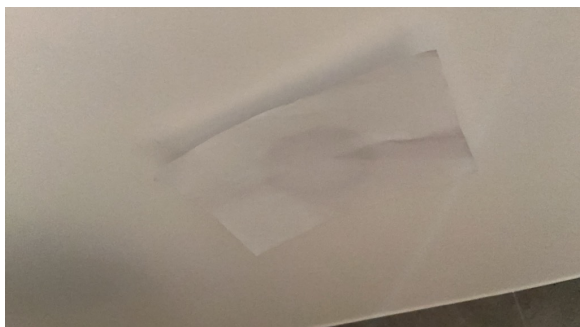
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.



Sprekk i fuge overgang Tak/vegg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Flisfuger har sprekker

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

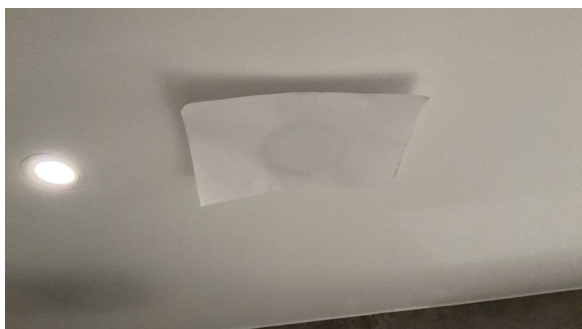
KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

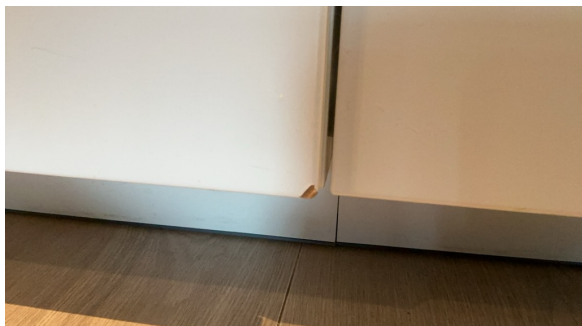
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er innebygdt kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



Skade på en kjøkkenfront



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Enkelte skapdører subber så de har behov for justeringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

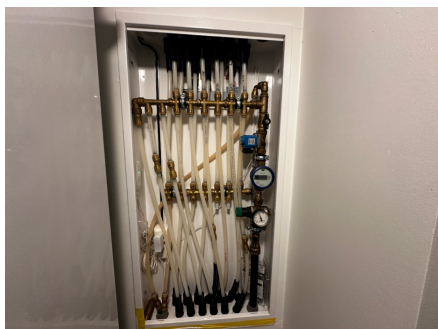
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det ble ifølge eier byttet filter i mai 2026.



! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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 forenklede 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

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med jordfeilbrytere.
Sikringskap plassert i teknisk rom.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet.



Sikringsskap mangler kursbetegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller er oppført med Jackon ringmurselementer på støpt plate på mark.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/219 m²

Tomannsbolig: 4 Bad, 5 Soverom, Stue, 2 Stue/kjøkken, Garasje, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

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

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Titteruds vei 15B ,1715 YVEN 87 m ² 2017 3 sov	15-06-2022	3 690 000	3 650 000		3 650 000	41 954
2 Fjellia 8B ,1715 YVEN 152 m ² 2023 3 sov	10-10-2024	6 500 000	6 050 000		6 050 000	35 588
3 Stien 2A ,1718 GREÅKER 161 m ² 2001 4 sov	22-06-2025	4 150 000	4 100 000		4 100 000	25 466
4 Stien 2A ,1718 GREÅKER 161 m ² 2001 4 sov	23-05-2024	3 990 000	3 800 000		3 800 000	23 602
5 Strømsæthers vei 18 ,1715 YVEN 129 m ² 1928 4 sov	25-01-2026	3 590 000	3 400 000		3 400 000	22 973
6 Nøtteveien 39 ,1715 YVEN 131 m ² 1979 3 sov	27-08-2018	2 950 000	2 950 000		2 950 000	22 519
7 Haraholveien 15C ,1715 YVEN 165 m ² 2006 3 sov	22-10-2018	3 800 000	3 700 000		3 700 000	22 424
8 Arveliveien 4 ,1719 GREÅKER 176 m ² 1976 4 sov	27-11-2025	4 200 000	4 000 000		4 000 000	21 390

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 500 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

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

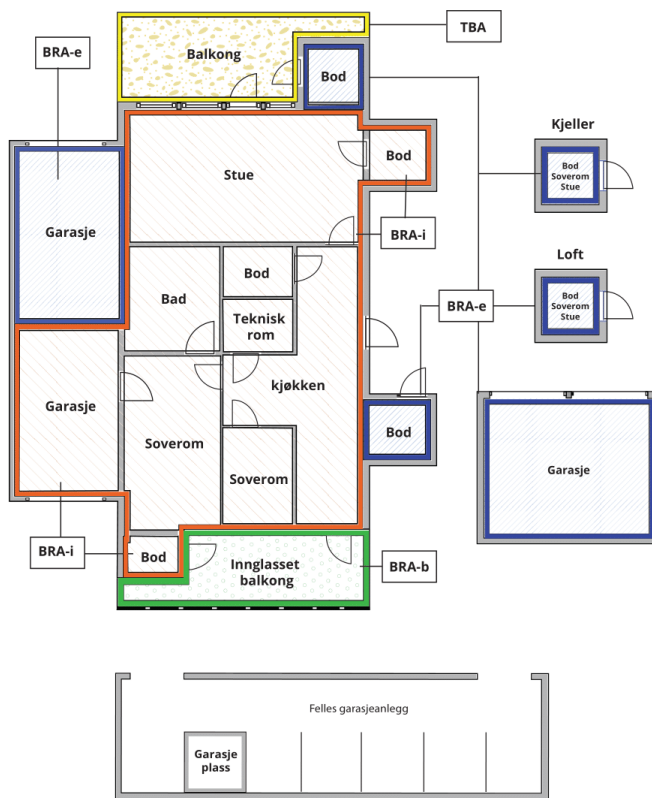
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	74			74	
1. etasje	74			74	12
Kjeller	71			71	
SUM	219				12
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad i tilknytning soverom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, stue		
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller	Stue/kjøkken, soverom, garasje, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på fasade nordvest. Det er montert større vinduer enn det som er tegnet inn på byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2080	208		0	740.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsæthers vei 39 A

Hjemmelshaver

Deli Eiendom AS

Kommentar

Det er felles tomt for begge boenhetene.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Yven i Sarpsborg kommune. Området består alt vesentlig av eneboliger, og denne eiendommen grenser inn mot landbruksarealer. Det er kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er også kort kjørestand til av- og påkjøring til E6, og til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.v

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er skrånende med naturtomt og gruslagt oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revkvent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkvent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger		Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.