

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Vestbyveien 11 A, 1734 HAFSLUNDSØY

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2095, bnr. 157, snr. 1

## Markedsverdi

**5 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 12472-1968

Eiendomsverdi ref nr: RR1767

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Sondre Lien



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.

## 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

*Lars Petter Bjerkebekk*

Lars Petter Bjerkebekk  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@witek.no  
906 35 455



# 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 fuktøk.

## 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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, annek, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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 er et kjedehus oppført i 2022 og fremstår generelt med moderne standard og normal teknisk tilstand for alder.

Første etasje inneholder entré/trapperom, 2 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og en bod. I tillegg tilkommer en bod med utvendig adkomst, samt biloppstillingsplass i carport. Andre etasje inneholder stue/kjøkken, soverom m/ garderobe, bad og et toalettrom.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

## Kjedehus - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av flat betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt hovedytterdør.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.  
Terrasse i trekonstruksjoner ut fra stuen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og parkett.  
Vegger med malte plater.  
Himlinger med malte plater.  
I første etasje er det støpte gulv på oppfylte masser.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Isolert stålpipeline avsluttet i underkant av himling i stuen.  
Malt tretrapp, med lakkerte tretrinn.  
Malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD

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

#### BAD

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

### VASKEROM

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Plastsluk og membran med dokumentert utførelse.  
Rommet har arbeidsbenk og skapinnredning med nedfelt skyllekum.  
Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.  
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Det er montert vannvarslingsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

### TOALETTROM

Toalettrom med veggmontert toalett, og innredning med nedfelt servant.  
På gulvet er det parkett. Vegger og himling har malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjon.  
Luft til luft varmepumpe i det ene soverommet i første etasje.  
Luft til luft varmepumpe i stuen.  
Varmtvannsbereder på 187 liter, plassert i teknisk rom.  
Elektrisk anlegg med 50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.  
Grunnmur i isolerte elementer.  
Tomten er forholdsvis flatt arrondert.  
Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

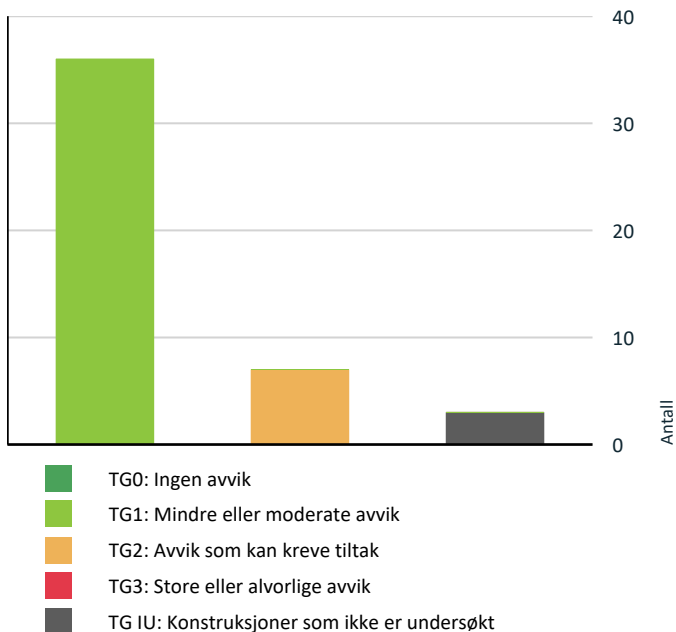
## Kjedehus

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

På fremlagte plantegninger fremkommer det to soverom der det i dag er etablert ett større soverom. Videre er det etablert en bod ved trappen i første etasje som ikke fremkommer på tegningsgrunnlaget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## Oppsummering av avvik

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

## Kjedehus

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

**Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

2022

### Kommentar

Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av flat betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

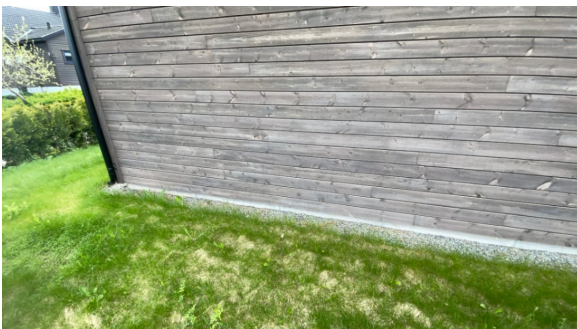
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundament. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning i konstruksjonen, og redusert levetid på grunnmur. I tillegg kan konsentrert vannavrenning føre til utvasking og bortskylling av masser inntil grunnmur, noe som kan gi setninger, redusert stabilitet og økt belastning på eventuell drenering.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved stikkprøver ble det registrert ufullstendig musetetting ved hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

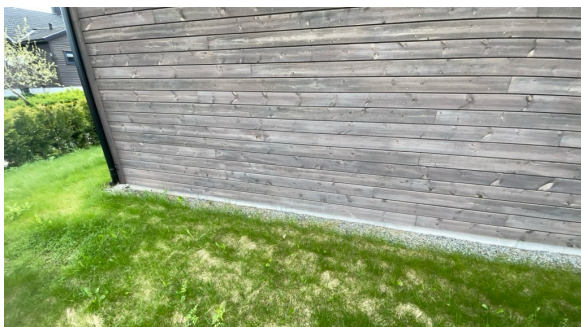
# Tilstandsrapport

Kledningen har økt risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og eventuelt holdes fri for snø.

Manglende musesperre i nedkant av kledning øker risikoen for at gnagere og smådyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og konstruktive materialer, samt gnagskader på elektriske installasjoner.



Kledning nærme terreng.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet ble begrenset inspisert fra lukeområdet i garderoben på grunn av trang og vanskelig tilkomst. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de områdene som var synlig for inspeksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Bruksmerker

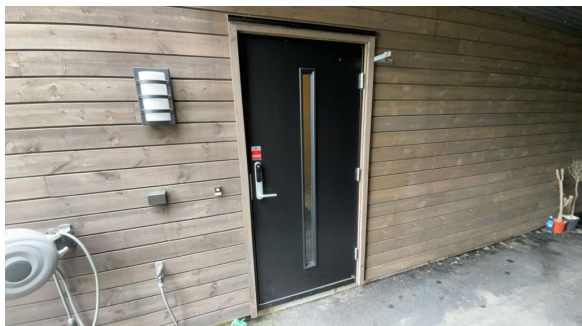


## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



## TG 1 Heve og skyvebalkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vedlikehold ol;

Tettelst har kloremarker etter husdyr. Skifte skadet tettelst for å opprettholde funksjon og utseende.



Tettelst har kloreskader etter husdyr.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner. Gulvet fungerer som tak over underliggende carport og bod.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Bod og carport oppført i trekonstruksjoner under terrassedekke ut fra andre etasje. Boden har støpt gulv.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett.  
Vegger med malte plater.  
Himlinger med malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk i gulvet, spesielt ved trappen og kjøkkenet i andre etasje.

Ellers registreres alt vesentlig normal brukslitasje av overflater med TG 1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk, og foreta utbedring av knirk for å lukke avviket. Knirk kan skyldes bevegelse mellom parkett, undergulv og/eller bjelkelag. Forholdet gir redusert brukskomfort, men det ble ikke registrert tegn til konstruksjonssvikt.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

I første etasje er det støpte gulv på oppfylte masser.

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

## TG 1 Etasjeskille andre etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm gjennom rommet i stue/kjøkken.

Vedlikehold ol;  
Det registreres knirk i deler av gulvene.

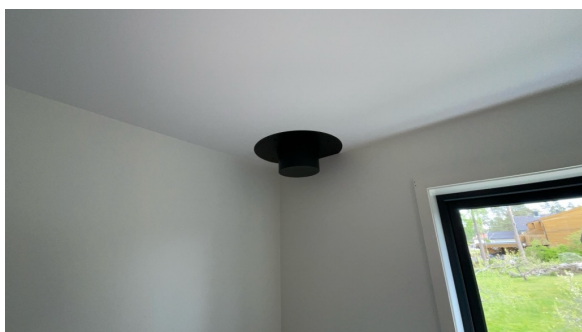
Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

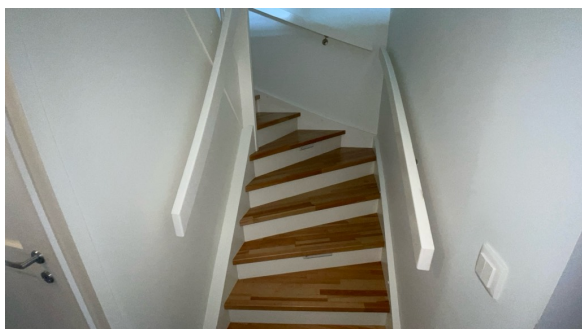
Boligen har isolert stålpipes avsluttet i underkant av himling i stuen.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med lakkerte tretrinn.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

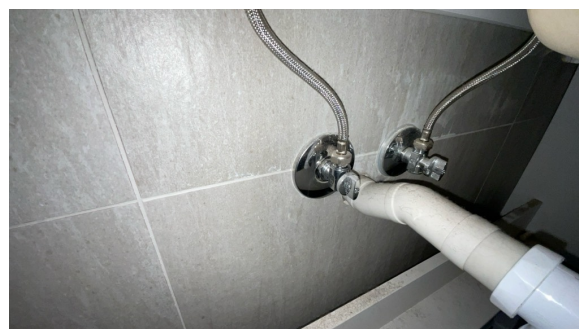
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 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 og dusjvegger/hjørne.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

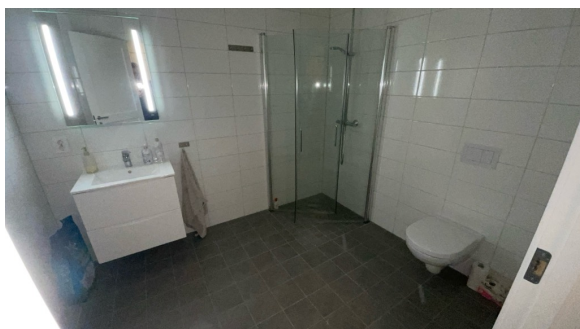
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

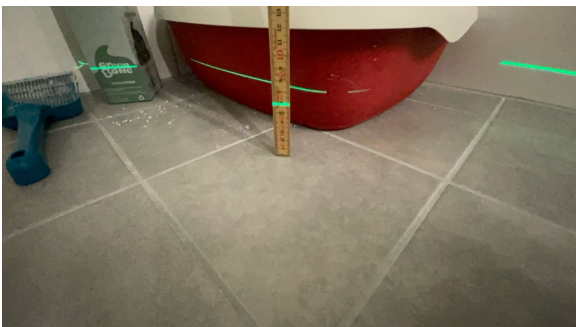
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet, og det er ikke 15 oppbrett av membran ved dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU 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 > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har arbeidsbenk og skapinnredning med nedfelt skyllekum.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU 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.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.

# Tilstandsrapport

Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Det er montert vannvarslingsystem og komfyrvakt.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med veggmontert toalett, og innredning med nedfelt servant.  
På gulvet er det parkett. Vegger og himling har malte plater.

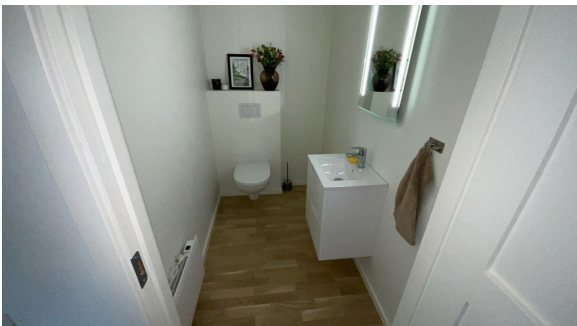
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å undersøke om installasjonen er utført med lekkasjeindikering i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

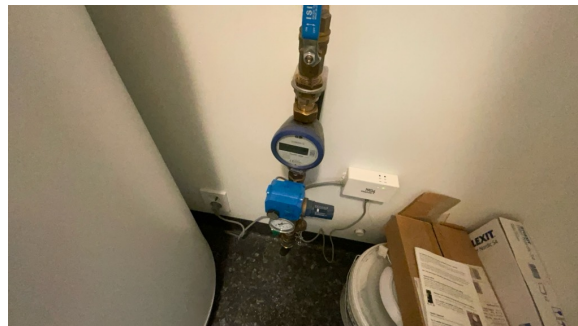
### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

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.



## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i det ene soverommet i første etasje.

## ! TG 1 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TE 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 187 liter, plassert i teknisk rom.

## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse

Det er elektrisk gulvvarme i alle våtrom, entré/trapperom og begge soverom i første etasje.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## 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 50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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.

**2022**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## 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.

### TG1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungerer som drene-masser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

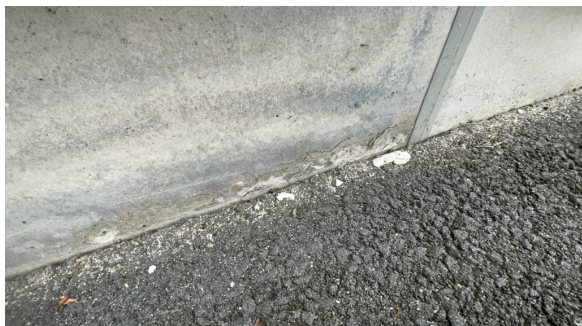
#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

# Tilstandsrapport

Vedlikehold ol;

Lokalt litt forvitringsskader og fuktopptrekk i nedre del av ringmurselementet, og det anbefales vedlikehold/overflatebehandling som del av ordinært vedlikehold. Det anbefales samtidig å holde området langs grunnmuren rent og sørge for at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.



## TC2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flatt arrondert.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot deler av grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger inntil ringmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.



## TC1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

# Tilstandsrapport

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

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

## 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 bygnings sakkyndige 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:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er litt i underkant av 1,00 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**150 m<sup>2</sup>/141 m<sup>2</sup>**

*Kjedehus: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Garderobe, 2 Bad, Toalettrom, Entré, Vaskerom, Teknisk rom, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 5 000 000**

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 5 000 000**

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**

**5 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**5 000 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Kjedehus over 2 etasjer oppført i 2022. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestbyveien 11A ,1734 HAFSLUNDSØY 131 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	18-02-2025	4 990 000	<b>4 990 000</b>		4 990 000	<b>35 643</b>
2 Tritonveien 6 ,1734 HAFSLUNDSØY 104 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	28-09-2025	3 550 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>34 135</b>
3 Plutoveien 14 ,1734 HAFSLUNDSØY 172 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	06-04-2026	4 700 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>29 070</b>
4 Nylandsveien 13 ,1734 HAFSLUNDSØY 123 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	27-08-2025	3 750 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>27 612</b>
5 Venusveien 8 ,1734 HAFSLUNDSØY 216 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	26-02-2026	4 800 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>20 602</b>
6 Tritonveien 2 ,1734 HAFSLUNDSØY 149 m <sup>2</sup> 1991 2 sov	03-09-2024	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>17 262</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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Antatt forsikring	Kr.	10 500
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	23 191
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Kjedehus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</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

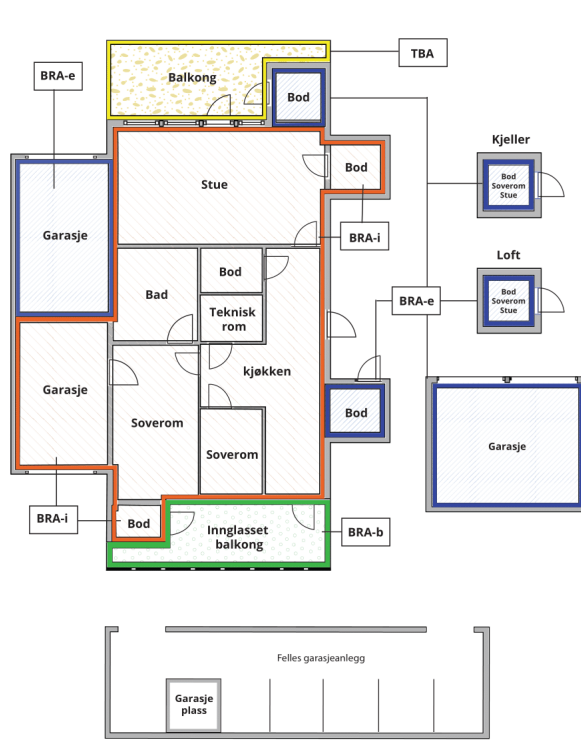
## Hva er måleverdig areal?

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, 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 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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70			70	27
1. etasje	71	9		80	
<b>SUM</b>	<b>141</b>	<b>9</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, toalettrom		
1. etasje	Entré/trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, teknisk rom, bod 2	Bod	

### Kommentar

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

Carporten er ca. 18 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På fremlagte plantegninger fremkommer det to soverom der det i dag er etablert ett større soverom. Videre er det etablert en bod ved trappen i første etasje som ikke fremkommer på tegningsgrunnlaget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er oppført i 2022.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Anders Heimdal Elseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2095	157		1	980 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant

### Adresse

Vestbyveien 11 A

### Hjemmelshaver

Elseth Anders Heimdal, Lindtein Olivia

### Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

### Eierandel

1 / 3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde ved Vestby Planteskole på Hafslundsøy. Området består hovedsakelig av eneboliger, i tillegg til sameiets egen bebyggelse. Beliggenheten vurderes som barnevennlig, med nærhet til friluftsområder langs Glomma og Øya golfpark. Det er kort vei til barnehage, skole, dagligvarebutikk og bussforbindelser mot Sarpsborg sentrum, som ligger ca. 4,5 km unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

### Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Tomten er forholdsvis flat arrondert og opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning. Adkomst og gårdsplass er asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Forsikring

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

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Megler		Diverse opplysninger fra kommune	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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 bygningsfaglig kompetanses 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 bruksheter 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](#)

## 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/RR1767>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon