

Tilstandsrapport



Enebolig



Herreperveien 19 D, 1709 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 4152

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 13794-1822

Referansenummer: GA9348

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, 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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en noe eldre standard og bærer preg av normal bruksslitasje. Det er imidlertid foretatt omfattende oppgraderinger, vedlikehold og rehabiliteringsarbeider de senere år. Det må likevel påregnes enkelte påkostninger fremover for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjon.

Eier opplyser at det er gjennomført en rekke vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger de siste årene, herunder:

Tak skiftet i 2008 og fasade malt omtrent samtidig.

Nytt varmeanlegg med fjellvarme i 2009 (NVS/Assemblin).

Kjøkken byttet i 2011.

Innevinduer montert i østlig del.

Kompressor i varmepumpe byttet i 2014 til stillere modell (Mitsubishi), og ytre kobberør skiftet i 2024.

Stort bad ferdigstilt 2016 og mindre bad 2017.

Isolering og oppgradering av soverom 2016.

Fasade skrapet og malt 2020–2021, komplettert 2025.

Ny gårdsplass med brostein 2022.

Carport oppført 2023.

Gulv i underetasjen bygget opp på nytt i 2022 med vannbåren varme, fliser og fiskebeinsparkett.

Himlinger rehabilitert 2022–2023.

Loft etterisolert 2024 og ferdigstilt 2025.

Pipe glide-støpt 2018.

Kakkelovn restaurert 2023 og ny etasjeovn installert 2024.

Nytt branntilsyn må gjennomføres etter installasjon av etasjeovn.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringsstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne

bygningen er 119 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Besikket fra bakkenivå.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Taket har mansardform med halvvalm og er oppført i sperrekonstruksjon av treverk.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med enkle glass innglasset veranda.

Bygningen har malte hovedytterdører.

Ut fra det ene soverommet i andre etasje er det adkomst til en luftbalkong over deler av stua i første etasje.

Det er utvendig adkomst til kjelleren via en trapp og trappehals av granitt. Over trappen er det etablert et enkelt overbygg av trekonstruksjon med stående kledning og hengslet tredør/lem.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte strukket tak, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet består av trebjelkelag. I

Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje består av trebjelkelag.

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

I huset er det 2 stk. teglsteinspiper som er pusset og malt innvendig i etasjene. Utvendig er pipene pusset over tak. Pipene er opprinnelig murt, men ble glide-støpt i 2018. Glide-støping gir et nytt, tett sjikt innvendig i pipa og forlenger levetiden.

Det er støpte gulv på stedlige masser i kjelleren.

Deler av boligen har krypkjeller uten adkomstmulighet.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad nord

Bad ferdigstilt i 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og våtromstapet.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad øst

Bad ferdigstilt i 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Grovkjøkken innredningen har profilerte malte fronter, med benkebeslag.

Beskrivelse av eiendommen

Kvanum kjøkken. Innredningen har profilerte malte fronter, granitt benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlige vannrør ført i taket av kjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

I kjeller er det etablert vannbåren varmeanlegg med akkumulatortank av typen NIBE VPA og tilhørende varmepumpe -/kjeleenhet.

Det er vannbåren gulvvarme og til radiatorer. Noen av radiatorene er koblet fra i 1. etg da det ble vannbåren gulvvarme.

Boligen har flere sikringsskap, hvor deler av anlegget er oppgradert over tid. Det er installert automatsikringer og jordfeilbrytere i nyere skap. Nyere hovedskap er av moderne type med digital strømmåler (AMS) og overspenningsvern.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuksikring er ukjent.

Eventuell drenering antas å være fra byggetiden.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Tomten er skrånende arrondert.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eier opplyser at det trolig ble gjennomført en større utskifting av både vann- og avløpsledninger på 1980-tallet. Det er plastrør og plastsluk i kjeller, samt plaststammer i huset. Rør under toalett er også av plast. Ved graving under mindre toalett er det observert plastrør, og tidligere eier skal ha gravd opp og byttet avløpsledning frem til vei, men dokumentasjon foreligger ikke.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Carport/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

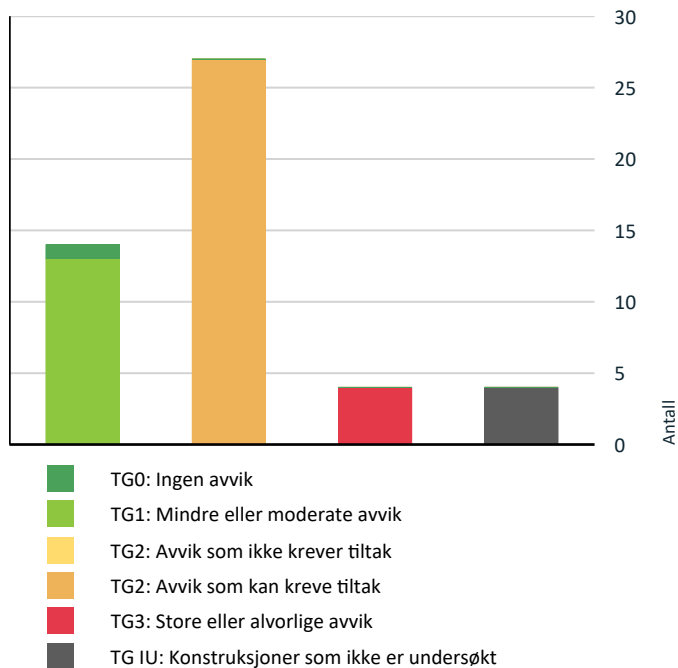
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

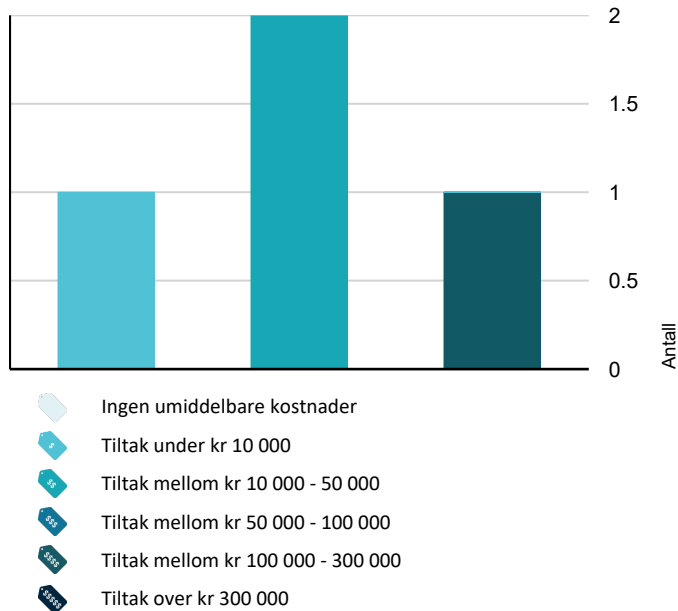
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Innglasset veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1906

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av 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.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

I takutstikket er det observert begynnende råteskade i treverk. Som følge av vanninntrekk og bevegelse i materialet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skadet treverk må skiftes ut, og overganger bør tettes og males med egnet værbestandig maling. Hele takutstikket bør kontrolleres for tilsvarende svekkelser og ved behov utbedres.



Råteskade i utstikk.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Behov for vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har mansardform med halvvalm og er oppført i sperrekonstruksjon av treverk. Undertaket består av trefiberplater og papp, etablert i forbindelse med taktekking i 2008. Loftet har adkomst via trapp og er utført med tradisjonelt sperretak, isolert etasjeskille og stedvis gangbane. Loftet er i hovedsak uinnredet og benyttes til lagring. Det antas at det er dampsperre i etasjeskillet fra byggeåret, men dette er ikke kontrollert (TGiU).

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble registrert eldre konstruksjonsdeler med varierende overflate, samt enkelte skader og råte i eldre bjelker

Det ble observert misfarging på innvendig side av yttervegg og rundt vindu på loft. Dette indikerer kondensering og mulig fuktpåvirkning, sannsynligvis som følge av mangelfull ventilering og tett ytterkledning uten totrinns tetting. Ytterveggen består kun av kledningsbord uten vindsperre eller luftet sjikt, slik at eventuell slagregn kan trenge inn bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende ventilering og svak utvendig tetting kan gi opphopning av fukt i konstruksjonen.

Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere åpninger ved raft og/eller gavl. Videre anbefales det å sikre bedre utvendig tetting, fortrinnsvis ved etablering av luftet og drenert kledningskonstruksjon (to-trinns tetting) for å hindre vanninntrenging bak kledning og rundt vindu.



Det ble observert råte og nedbrytning i treverk



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er kondens imellom glass flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Ikke synlig beslag på vannbrett over vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere sålbenkbeslag.



TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har trevinduer med enkle glass innglasset veranda.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Verandadør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malte hovedytterdører. Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført av impregnerte materialer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Ut fra det ene soverommet i andre etasje er det adgang til en luftbalkong over deler av stua i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert at papptekking på balkong over innredet rom er festet med synlige pappspiker gjennom beslag og tekking. Dette er ikke fagmessig utførelse, da spikerhull gjennom tekkingen vil medføre risiko for vanninntrenging. Spikerpunkter vil over tid kunne gi lekkasje i overgang mellom beslag og tekkeflate, spesielt ved bevegelse og temperatursvingninger.

Påvist at tekkingen på balkongen ligger inntil kledning uten at det er montert beslag eller luftet overgang. Kledningen er ført helt ned mot tekking uten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at festemåten utbedres ved å fjerne synlige spiker og legge nytt overbeslag eller ny avslutning uten gjennomgående hull. Tekkingen bør kontrolleres av fagperson, og eventuelle lekkasjepunkter utbedres.

Påvist at tekkingen på balkongen ligger inntil kledning uten at det er montert beslag eller luftet overgang. Det mangler tilfredsstillende vannavvisende overgang mellom tekking og vegg. Kledningen er ført helt ned mot tekking uten luftespalte.

Det anbefales å etablere korrekt overgang med beslag og luftespalte mellom tekking og vegg. Arbeidet bør utføres av fagperson.

Tilstandsrapport



Mangler beslag og lufting.

Synlige pappspiker gjennom beslag og tekking.

Innglasset veranda

Innglasset veranda oppført i trekonstruksjon med store glassfelt og dobbel verandadør mot hage. Rommet er oppført på støpt og delvis murt fundament, med gulv belagt med fliser med varmekabel. Konstruksjonen er oppført som et tilbygg med god detaljutførelse og tidstypisk arkitektonisk utforming tilpasset hovedhuset. Rommet benyttes som hagestue og er ikke beregnet for helårs oppvarming.

Det var gjenstående arbeider på befaringstidspunktet.



Utvendige trapper

Det er utvendig adkomst til kjelleren via en trapp og trappehals av granitt. Over trappen er det etablert et enkelt overbygg av trekonstruksjon med

Tilstandsrapport

stående kledning og hengslet tredør/lem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

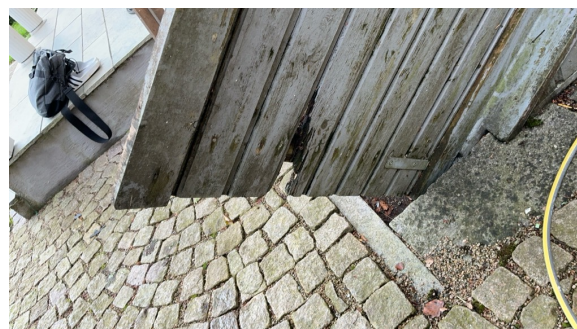
Konstruksjonen fremstår som eldre, med synlige værslitasjer, malingsavskalling og begynnende råte i nedre deler av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Anbefales utskifting eller omfattende vedlikehold av overbygget. Kjellertrapp bør holdes fri for løv og vannansamling, og det bør vurderes drenering eller overflatefall bort fra trappeløpet for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte strukket tak, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av trebjelkelag. I forbindelse med installasjon av vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje ble bjelkelaget åpnet, rettet opp og kontrollert. Snekker opplyser at det stedvis ble skiftet ut råteskadede bunnsviller og bjelker der det var behov. Arbeidene har medført forbedret planhet og stabilitet i konstruksjonen.

Ingen spesifikke tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og observasjon over tid. I kjeller er det påvist spor etter borebiller i deler av bjelkelaget. Forekomst av borebille er relativt vanlig i eldre trebjelkelag, særlig i konstruksjoner fra før 1960–70-tallet. Aktivitet krever fuktighet i treverket (typisk over 14–15 % trefukt), og ved normal oppvarming og god ventilasjon dør koloniene ofte ut naturlig over tid. Spor etter borebiller (små hull og boremel) er derfor ikke nødvendigvis tegn på aktiv angrep, men viser at treverket tidligere har vært utsatt. Overvåking og å holde konstruksjonen tørr og ventilert.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille 2. etasje

Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje består av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert merkbare skjevheter og knik i gulvene i 2. etasje. Det ble utført stikkprøver i de største rommene, og største målte avvik ble registrert i gang ved trapp – ca. 80 mm over en målelengde på ca. 2,1 meter. Avvikene vurderes å være større enn det som anses normalt for bygninger av tilsvarende alder og utførelse.

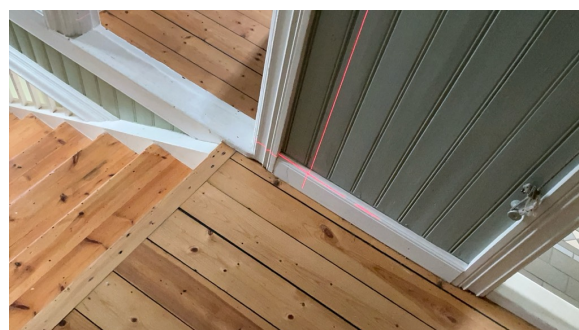
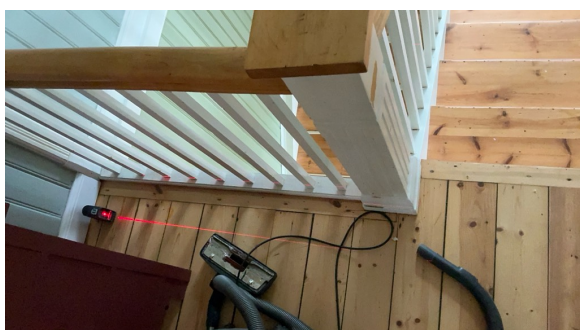
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevhetene kan ha oppstått som følge av setninger, nedbøyninger i bjelkelag eller lokale deformasjoner over tid.

Dersom man ønsker planere gulvflater, må det påregnes tiltak i bjelkelaget med utjevning og eventuell forsterkning. Det anbefales å innhente vurdering fra byggmester eller ingeniør ved videre oppgradering eller endret bruk av etasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

I huset er det 2 stk. teglsteinspiper som er pusset og malt innvendig i etasjene. Utvendig er pipene pusset over tak. Pipene er opprinnelig murt, men ble glide-støpt i 2018. Glide-støping gir et nytt, tett sjikt innvendig i pipa og forlenger levetiden.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

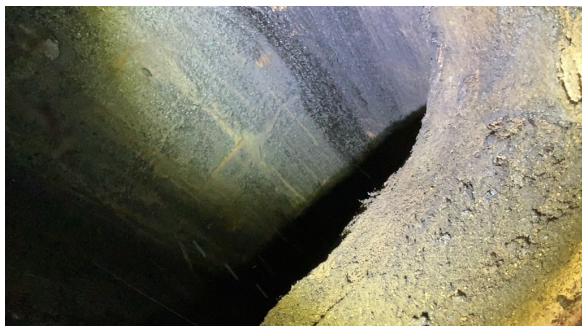
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

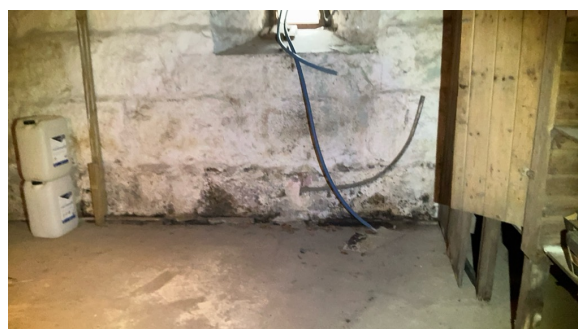
Det er støpte gulv på stedlige masser i kjelleren. Det er granitt grunnmur fundamentert på leiregrunn, dels med krypkjeller uten adkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport

Kryp kjeller

Deler av boligen har kryp kjeller uten adkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

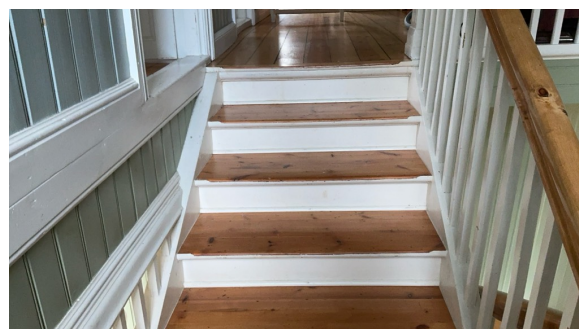
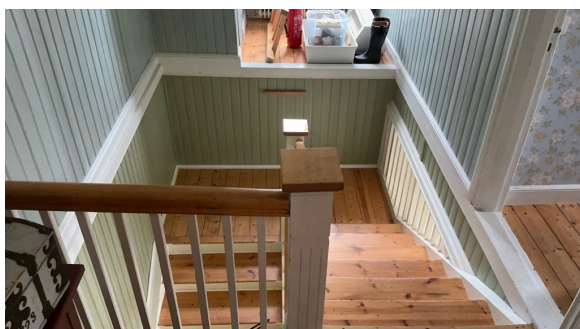
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er skjevheter i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD NORD

Generell

Bad ferdigstilt i 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

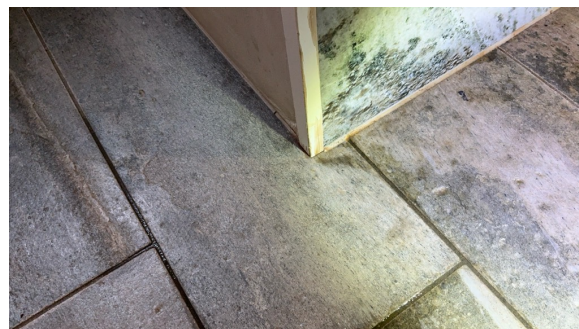
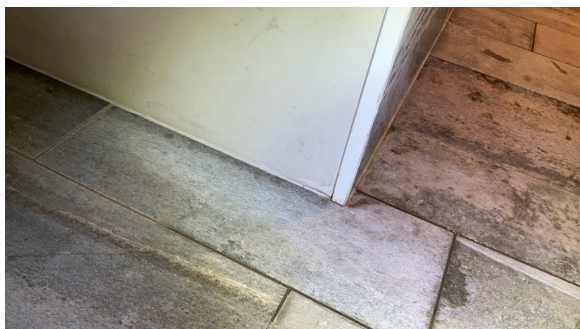
Veggene har fliser og malt våtromsgips.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

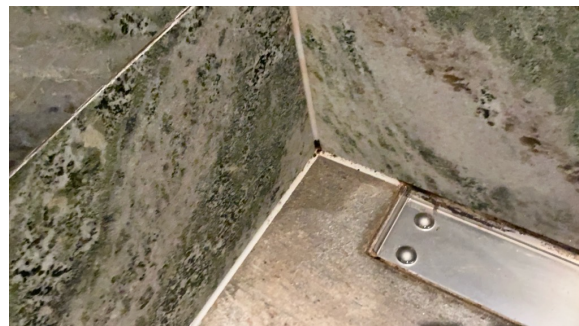
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler membrankant ved terskel.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD NORD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD NORD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD NORD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD NORD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj på yttervegg.

2. ETASJE > BAD ØST

Generell

Bad ferdigstilt i 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD ØST

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.

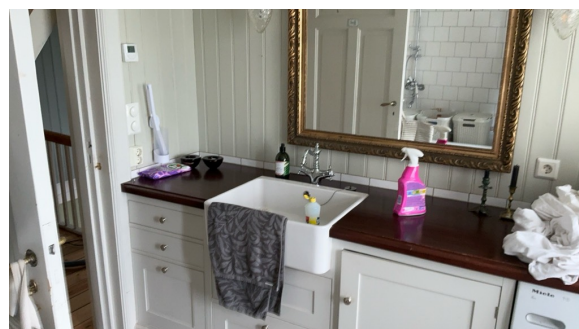
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

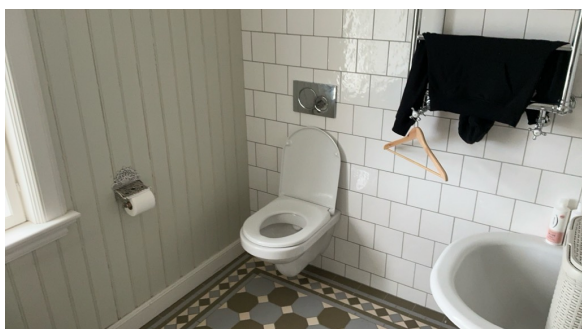


2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD ØST

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD ØST

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tømmervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kvanum kjøkken. Innredningen har profilerte malte fronter, granitt benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



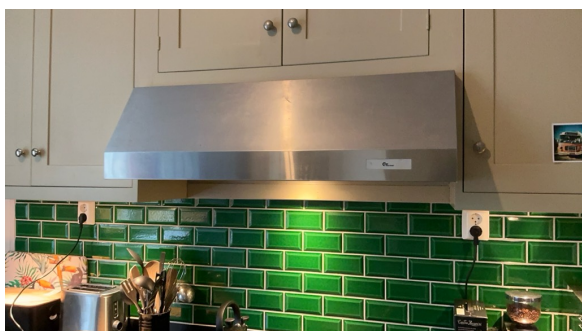
1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstell: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN 2

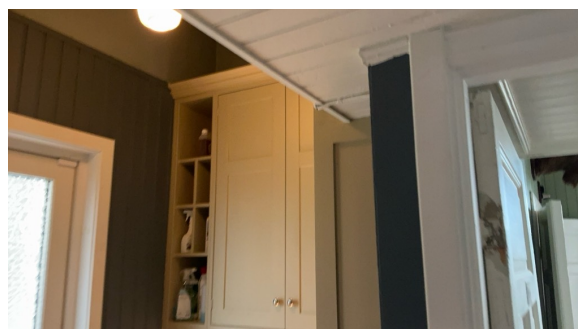
Overflater og innredning

Grovkjøkken innredningen har profilerte malte fronter, med benkebeslag.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

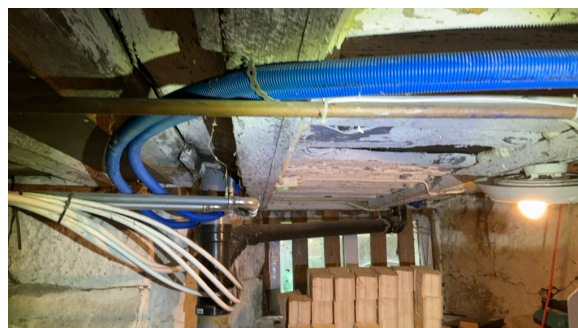
Det er synlige vannrør ført i taket av kjeller. Installasjonene består hovedsakelig av nyere rør-i-rør-system og avløp i plast (PP), samt enkelte eldre rørføringer i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

I kjeller er det etablert vannbåren varmeanlegg med akkumulatortank av typen NIBE VPA og tilhørende varmepumpe-/kjeleenhet. Anlegget er utført med rørføringer i kobber og PEX, med isolerte ledninger og moderne fordelersystem. Installasjonen fremstår ryddig og fagmessig utført, og det er merking fra utførende rørleggerfirma (NVS Service). Nyere kompressor.

Anbefalt årlig kontroll og service av varmesentral og sikkerhetsventiler i henhold til leverandørens rutiner. Videre anbefales det å føre logg for drift og vedlikehold, samt kontrollere at eventuelle sirkulasjonspumper fungerer som forutsatt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme og til radiatorer. Noen av radiatorene er koblet fra i 1. etg da det ble vannbåren gulvvarme.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har flere sikringsskap, hvor deler av anlegget er oppgradert over tid. Det er installert automatsikringer og jordfeilbrytere i nyere skap. Nyere hovedskap er av moderne type med digital strømmåler (AMS) og overspenningsvern. Det er ellers registrert eldre føringer og komponenter i deler av anlegget. Oppgradering av kurser og utskifting til automatsikringer er utført som del av oppgraderingene av oppvarmingsanlegget og øvrig rehabilitering.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektriker 2024: Er installert i TV Stue : 1 stk takk lamp , 8 stk dobbel stikkontakt, 1 stk 4 veis stikkonakt. Er installert i vinterhage : 1 stk taklampe , 7 stk dobbel stikkontakt, 1 stk dimmer, 1 stk termostat., 1 stk varmemate. Er installert i carport : 2 stk el.billadere , 2 stk taklamper IP 44., 12 stk LED downlights IP 44, 2 stk 2 pol bryter, 2 stk stikkontakter IP 44.

4. 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?

Ja 2017.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent. Eventuell drenering antas å være fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist noe malingsavflassing på grunnmur i kjeller som kan tyde på mangler ved dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eier opplyser at det trolig ble gjennomført en større utskifting av både vann- og avløpsledninger på 1980-tallet. Det er plastsluk i kjeller, samt plaststammer i huset. Rør under toalett er også av plast. Ved graving under mindre toalett er det observert plastsluk, og tidligere eier skal ha gravd opp og byttet avløpsledning frem til vei, men dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Eldre deler av rørnettet kan ha begrenset restlevetid og innebærer økt risiko for lekkasje over tid. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å fastslå nøyaktig alder og omfang av tidligere utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

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

Videre oppgradering og dokumentasjon av gjenværende eldre rør anbefales, spesielt for å sikre at hele anlegget har en enhetlig standard og er i tråd med dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående carport oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med skifter. Det er en uisolert bod i bakkant, dels oppført av eldre og røffe materialer fra tidligere konstruksjoner. Det er montert to elbilladere i carporten, tilkoblet boligens elektriske anlegg.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er oppført med bindingsverk, kledd utvendig med overflatebehandlet trepanel. Saltak yttertak, tekket med pappshingel. Adkomst til garasjen er via en leddport. Garasjen har innlagt strøm. Råteskader registreres.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

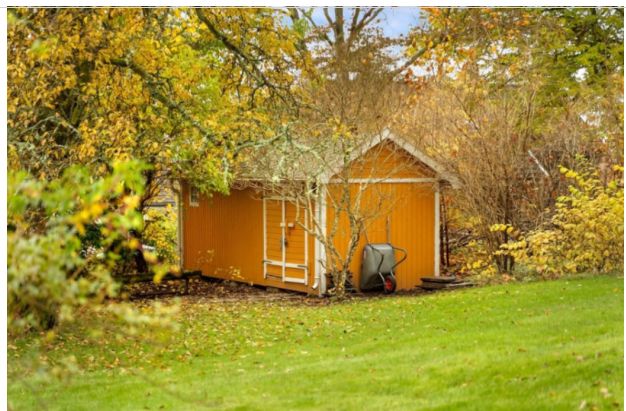
Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Trebjelkelag fundamentert på lecapilarer. Yttervegger og takkonstruksjon er oppført i trekonstruksjon, hvorav fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel og taket er tekket med papp. Innvendig er det trefiberplater på veggene og trepanel i himling. Adkomst er via en plassbygget dør. Det er innlagt strøm.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

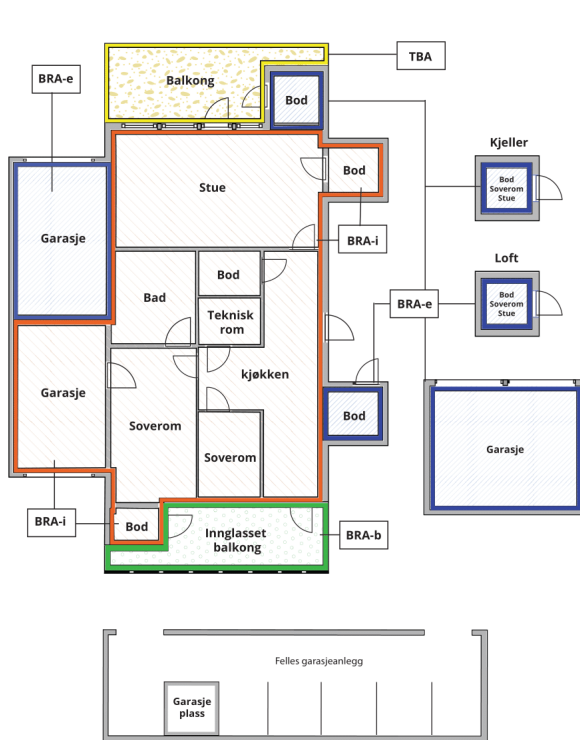
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	131			131	4
1. etasje	136		7	143	24
Kjeller					
SUM	267		7		28
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, mellomgang, bad nord, bad øst		
1. etasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, kjøkken 2, stue, spisestue, peisstue		Innglasset balkong
Kjeller			

Kommentar

Det er lav takhøyde i kjeller og arealene er derfor ikke måleverdig iht. NS 3940. Kjeller har 2 stk. kjellerrom med utvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker 2024: Er installert i TV Stue : 1 stk takk lamp , 8 stk dobbel stikkontakt, 1 stk 4 veis stikkontakt. Er installert i vinterhage : 1 stk taklampe , 7 stk dobbel stikkontakt, 1 stk dimmer, 1 stk termostat., 1 stk varmemate. Er installert i carport : 2 stk el.billadere , 2 stk taklamper
IP 44., 12 stk LED downlights IP 44, 2 stk 2 pol bryter, 2 stk stikkontakter IP 44.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	8
Carport/bod	0	0
Garasje	0	0
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Leif Tomas Bergquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4152		0	1895.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herreperveien 19 D

Hjemmelshaver

Bergquist Leif Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde nær Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass, idrettsplass og butikker. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 1,8 km

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

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

Stor romslig tomt, lett skrånende mot syd. Den er pent opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og trær. Det er støttemur av granittblokker mot Herreperveien og det er kantstein av granitt ved innkjørsel og gårdsplass med belegningsstein.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GA9348>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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