

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kalaveien 57 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1041, bnr. 163

## Markedsverdi

### 4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22749-1003

Eiendomsverdi ref nr: JF1656

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



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, 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

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

### Medansvarlig

Marius Eriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@witek.no  
978 08 403

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 en enebolig oppført i 1970. Bygningen er oppført med konstruksjoner og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet, og fremstår generelt med normal standard sett opp mot alder, bruk og senere oppgraderinger.

Det er påvist avvik i rapporten, hovedsakelig som følge av alder, normal brukslitasje, eldre byggeskikk og behov for vedlikehold/oppfølging. Det må påregnes at enkelte bygningsdeler ikke tilfredsstillers dagens krav og standarder.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter de forskrifter og byggeskikker som gjaldt på byggetiden. Dagens krav til blant annet fuktsikring, våtrom, isolasjon, ventilasjon, tekniske installasjoner og sikkerhet er strengere enn det som gjaldt da bygningen ble oppført.

For bygninger av denne alderen kan skjulte feil og mangler ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom, krypkjeller, terreng-/dreneringsforhold og tekniske anlegg.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Takkonstruksjon er begrenset inpsisert pga. vanskelig adkomstforhold.  
Malte trevinduer med 2 og 3 lags- glass.  
Malte Ytterdører.  
Malte balkongdører i tre.  
Terrasser oppført i trekonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har to elementpiper.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje  
Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller  
Veggene har baderomsplater.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har dusjvegg.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjølfrysenskap, induksjonstopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Kjøkken kjeller

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er komfyr med komfyrvakt og vaskemaskin med vannstoppsystem.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1. etasje  
Toalettrom med toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.

### Toalettrom kjeller

Toalettrom med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Avløps rør med forskjellig alder i pvc og soil utførelse.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Boligen har 2 varmtvannstanker på ca 200L.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er registrert synlig fjell i krypkjeller.  
Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker.  
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Tomten er skrånende arrondert.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jernrør.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Oljetank er plassert i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet.

Manglende håndløper på innvendig trapp.  
Det er ikke utført radonmålinger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

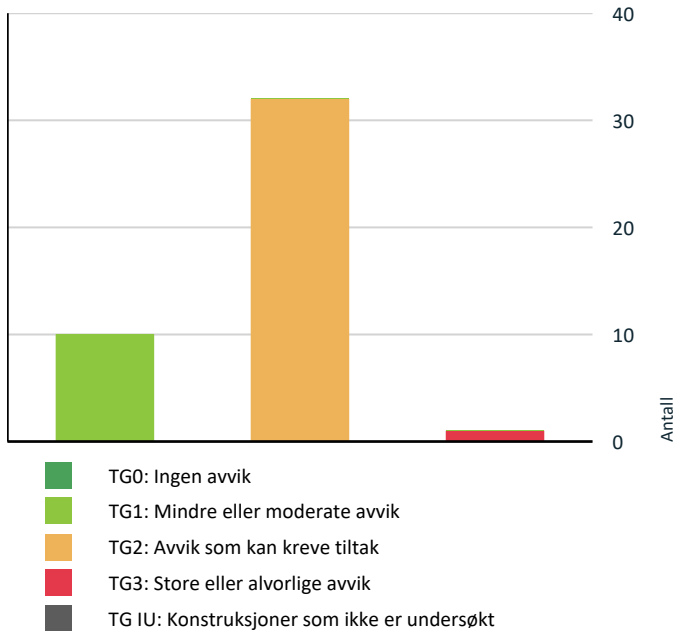
## Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger for boligen, men dagens planløsning og bruk samsvarer ikke fullt ut med fremlagt tegningsgrunnlag. Det fremkommer ikke av tegningene at det er etablert hybel i kjeller, og rominndelingen i hybeldelen fremgår heller ikke av fremlagte tegninger. Dette innebærer at det er begrenset grunnlag for å kontrollere om dagens bruk og rominndeling i kjeller er i samsvar med godkjent situasjon.

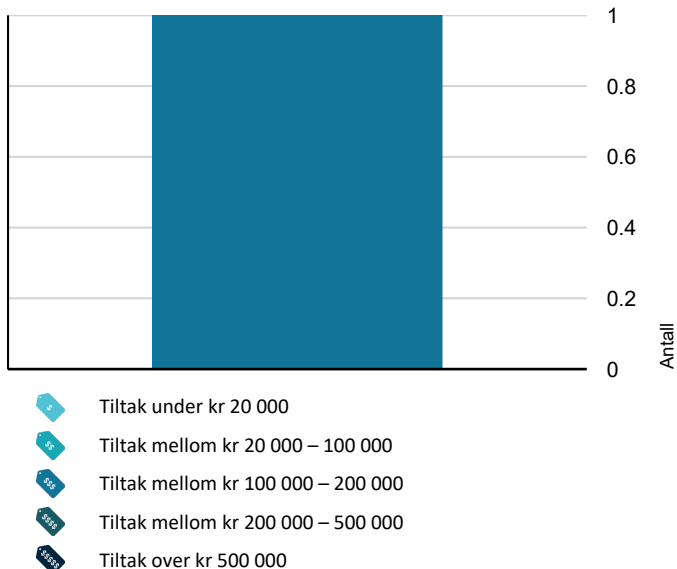
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

Eier/rekvirent 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/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør gammel [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)


---

-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

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

---

-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

-  Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

-  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

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

---

-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---



-  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

-  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1970

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at Stål/aluminiumsplater er lagt over gammel takshingel.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is fra taket til steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vindkie på nordsiden og over terrasse er skiftet i 2026

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe oppløsning i overflatebehandlingen og avskallet maling på deler av utvendig kledning. Overflaten fremstår lokalt værslitt, med redusert beskyttelse mot fukt og klimapåkjenninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskallet maling og oppløst overflatebehandling gir økt risiko for fuktinntrengning i kledningen. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning, oppsprekking, råteskader og redusert levetid på kledningen dersom forholdet ikke utbedres.

Berørte områder bør rengjøres, skrapes/slipes og overflatebehandles med egnet malingsystem. Eventuelt skadet eller svekket treverk bør kontrolleres nærmere og skiftes lokalt ved behov. Videre bør kledningen holdes under jevnlig vedlikehold for å hindre videre fuktpåvirkning og materialnedbrytning.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Takkonstruksjon er begrenset inspisert pga. vanskelig adkomstforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen/loftet er kun begrenset inspisert på grunn av vanskelig adkomst. Det er derfor ikke foretatt fullstendig kontroll av hele takkonstruksjonen. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Når deler av takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, kan det foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket. Dette kan gjelde fuktskader, råteskader, kondensproblematikk, skader i undertak eller andre svekkelser i konstruksjonen. Usikkerheten øker risikoen for at eventuelle skader først oppdages på et senere tidspunkt.

Det anbefales å etablere bedre adkomst til loft/takkonstruksjon slik at konstruksjonen kan kontrolleres i større omfang. Ved mistanke om lekkasje, kondens eller fuktskader bør det utføres nærmere undersøkelser. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, særlig etter perioder med kraftig nedbør, snøsmelting eller store temperaturvariasjoner.



## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en alder hvor det må påregnes usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen, men alder tilsier økt risiko for svekket tetthet, punktering av glass, trekk og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.



## TC 1 Vinduer nye

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags- glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

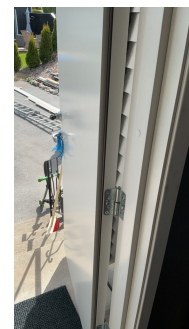
Dør i underetasje er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bolig med gamle dører kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



## TG.1 Balkongdører nye

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Balkongdør gammel

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

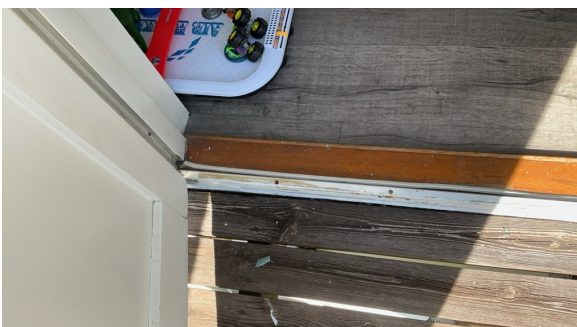
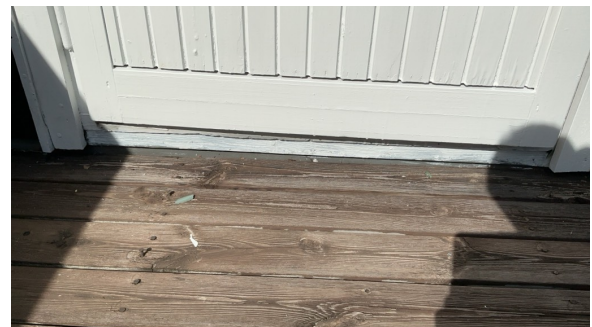
Dører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bolig med gamle dører kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

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



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - gammel

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har to elementpiper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sotskjolder.

Boligen har to elementpiper. Det er registrert sotskjolder, og pipevanger fremstår ikke tilstrekkelig synlige/tilgjengelige for full kontroll. Det er ikke montert ildsted/peis til pipen på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende synlighet til pipevanger kan medføre at sprekker, utettheter eller skader ikke avdekkes ved visuell kontroll. Ved eventuell fremtidig etablering av ildsted må pipen tilfredsstillende krav til kontrollmulighet, avstand til brennbart materiale og brannsikkerhet.

Tetting rundt pipe og pipevanger bør kontrolleres nærmere. Før eventuell montering av ildsted må pipen vurderes av kvalifisert fagperson/brann- og feiervesen.

## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller 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 temperaturskjell. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert plater i stubbloft i krypkjeller som vurderes å være asbestholdige/asbestplater. Platene er benyttet som del av stubbloftkonstruksjonen. Det er ikke opplyst om prøvetaking eller laboratorieanalyse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stående vann og fuktinnslag kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert innneklima over tid. Tradisjonell drenering vurderes som teknisk krevende og lite økonomisk rasjonell grunnet grunnforholdene.

Det anbefales å redusere vannansamlinger ved lokal utjevning/avretting der dette er praktisk gjennomførbart, samt etablere fuktsperre på terreng/fjell for å begrense fordampning. Videre bør det vurderes fuktreducerende tiltak som avfukter. Hele krypkjelleren anbefales inspisert og fulgt opp jevnlig.

Asbestholdige plater utgjør normalt liten risiko så lenge platene er hele, faste og ikke bearbeides. Risiko oppstår særlig ved skade, riving, boring, kapping, sliping eller annen mekanisk påvirkning som kan frigjøre asbestfibre. Asbestfibre er helseskadelige ved innånding. Plassering i krypkjeller/stubbloft kan også gjøre senere vedlikehold, reparasjoner og inngrep i gulv-/bjelkelagskonstruksjonen mer komplisert og kostnadskrevende. Dersom platene er skadet eller forvitret, kan det være risiko for spredning av fibre/støv i krypkjellerområdet.

Platene bør ikke bearbeides, skades eller fjernes uten nødvendig kartlegging og korrekt håndtering. Det anbefales prøvetaking/analyse dersom materialtypen ikke er dokumentert. Ved fremtidige arbeider i krypkjeller, stubbloft eller gulvkonstruksjon må det tas høyde for at materialene kan inneholde asbest, og arbeider må utføres av firma med nødvendig kompetanse og godkjente rutiner for asbestsanering. Dersom platene er hele og stabile, kan de normalt bli liggende, men tilstanden bør overvåkes. Skadde eller løse plater bør vurderes nærmere av fagkyndig/asbestsaneringsfirma.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feilmonterte våtromsplater kan føre til fuktinntrengning, skjulte vannskader, muggvekst og råte. Det svekker tettheten i våtsoner og kan gi kostbare reparasjoner.

Vindu i våtsonen bør enten fuktbeskyttes eller skiftes ut til et materiale som tåler fukt, for å redusere risikoen for fuktskader på vindu, foring og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### 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

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

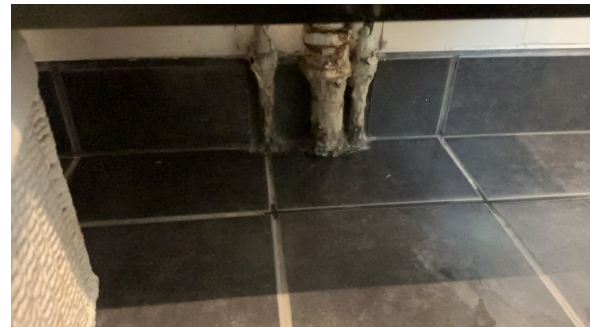
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLER > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feilmonterte våtromsplater kan føre til fuktinntrengning, skjulte vannskader, muggvekst og råte. Det svekker tettheten i våtsoner og kan gi kostbare reparasjoner.



## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon for utførelse av våtrommet bør innhentes, herunder dokumentasjon på tettesjikt, slukmansjett, rørgjennomføringer, fallforhold og eventuell uavhengig kontroll. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges særskilt opp ved bruk, og det bør vurderes nærmere kontroll av sluk/tettesjikt og utførelse i våtsoner.



## KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har dusjvegg.

## KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp, micro og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert komfyrvakt. Dersom kjøkkenet/elektrisk kurs til platetopp er etablert eller vesentlig oppgradert etter at krav om komfyrvakt ble innført, må komfyrvakt monteres av elektroinstallatør. Forholdet bør kontrolleres nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr med komfyrvakt og vaskemaskin med vannstoppsystem.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generell slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert slitasje/merker på overflater og innredning. Benkeplaten har en dårlig/ufagmessig skjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med slitasje har redusert estetisk og bruksmessig standard. Dårlig skjøt i benkeplate kan være mer utsatt for fuktinntrengning, swelling og videre skader, særlig ved vannsøl eller normal bruk over tid.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG.2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG-2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG-2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløps rør med forskjellig alder i pvc og soil utførelse.  
Avløps rør i skjule konstruksjoner er ikke innspisert.

#### 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank til hybel på ca 200L.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## TG 1 Varmtvannstank 2

### Beskrivelse

Boligen har smartbereder til hoveddel på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

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.

# Tilstandsrapport

## 1970

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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

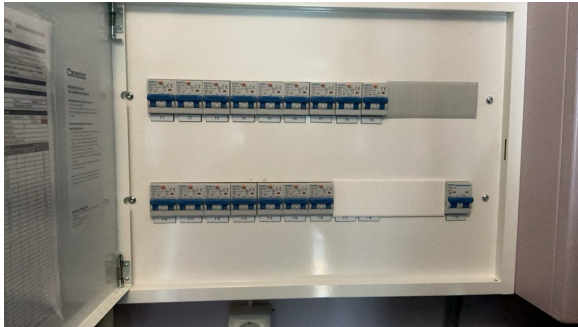
## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 1970, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter 01.01.1999. Det foreligger ikke nyere eltilsynsrapport, og det foreligger ikke dokumentasjon som gir full oversikt over anleggets historikk og utførelse. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt eventuelle senere arbeider anbefales det utvidet kontroll av registrert elektroinstallatør.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er registrert synlig fjell i krypkjeller.



### TG.2 Fuktsikring og drenering

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert synlig drenering/fuktsikring på utsiden av grunnmur. Det er påvist saltutslag og fukt i del av krypkjeller som ligger under terrengnivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull drenering/fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Dette kan over tid gi risiko for fuktskader, saltutslag, råte-/sopp-skader og redusert levetid på konstruksjoner.

Det anbefales nærmere kontroll av drenering og utvendig fuktsikring. Det må påregnes tiltak med etablering/utbedring av drenering og fuktsikring der dette mangler eller ikke fungerer tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser og avflassing i overflatebehandling/puss på grunnmur. Dette tyder på fuktbelastning og/eller frostpåvirkning i murverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og avflassing kan føre til økt fuktinntrenging i grunnmur og videre nedbrytning av puss/murverk. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg over tid.

Løse partier bør fjernes og grunnmuren bør utbedres med egnet puss-/reparasjonsmørtel. Årsak til fuktbelastning bør vurderes, herunder kontroll av drenering, fallforhold og fuktsikring mot grunnmur.

# Tilstandsrapport



Sprekker og avflassing i grunnmur

## **Terrengforhold**

### Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

### Vurdering av avvik:

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

TG3 er satt fordi terrengtet faller inn mot bygningen og gir vesentlig økt fuktbelastning mot grunnmur/krypkjeller. Forholdet vurderes som alvorlig da det er registrert fuktproblematikk i krypkjeller, og manglende terrengfall kan bidra til videre fuktinntrenging og følgeskader. Terrengjustering/drenerende tiltak må påregnes.

### 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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Etter hvert som stikkledninger for vann og avløp blir eldre øker risikoen for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet.

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. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

## Oljetank

### Beskrivelse

Oljetank er plassert i kjeller.

Merk; Stortinget vedtok forbud mot bruk av fossil fyringsolje i boliger fra 2020.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Forurensningsforbudet i forurensningsloven § 7, om plikt til å unngå forurensing, gjelder for alle oljetanker og fat, uavhengig av om de er nedgravd eller ikke. Det er eieren som er ansvarlig for at tanken eller fatet ikke forurenser. Selv om tanken/fatet ikke er i bruk, kan den ruste, og dermed kan den gå lekk. Dersom tank/fat fremdeles inneholder olje, kan dette føre til luktproblemer og eventuelt forurensning av grunnen. Ved å tømme og rense tank/fat vil ikke tanken/fatet lenger utgjøre en mulig forurensningskilde.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**200 m<sup>2</sup>/177 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 2 Bod, Garderobe, 6 Soverom, Stue, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Toalettrom, Entré, Fyrrom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 500 000**

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 4 500 000**

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**

**4 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 500 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bogringen 19A ,1739 BORGENHAUGEN 131 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	15-02-2026	4 290 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>31 298</b>
2 Nordlitoppen 40 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 148 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	05-09-2024	4 150 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>26 129</b>
3 Bjerkholts vei 19 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 173 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	29-10-2025	4 650 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>25 140</b>
4 Bjerkholts vei 2B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 193 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	22-03-2026	4 690 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>22 539</b>
5 Haugliveien 14 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 194 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	24-02-2026	4 490 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>22 165</b>
6 Åsenveien 2 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 160 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	04-06-2025	4 300 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>21 891</b>
7 Sandstadveien 4 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 222 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	09-02-2026	4 800 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>20 270</b>
8 Kalaveien 59 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 197 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	01-03-2026	4 400 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>19 797</b>
9 Kalaveien 28 ,1739 BORGENHAUGEN 154 m <sup>2</sup> 1967 2 sov		4 200 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>19 307</b>
10 Kalakroken 31 ,1739 BORGENHAUGEN 157 m <sup>2</sup> 1979 2 sov	25-06-2025	3 950 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>19 268</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

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	32 393
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>62 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 600 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</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

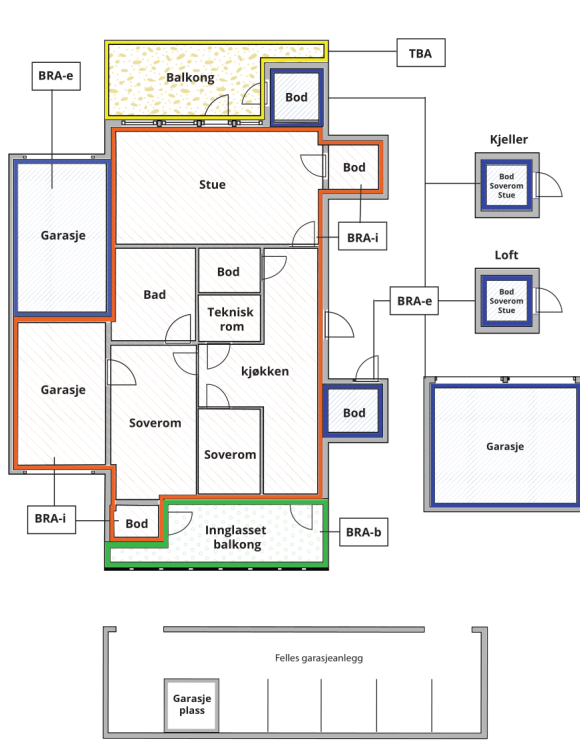
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	140			140	61
Kjeller	37	23		60	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>177</b>	<b>23</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, stue, kjøkken, bad, toalettrom		
Kjeller	Entré, toalettrom, soverom, bod, fyrrom, bad, kjøkken	Garasje	
Krypkjeller			

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger for boligen, men dagens planløsning og bruk samsvarer ikke fullt ut med fremlagt tegningsgrunnlag. Det fremkommer ikke av tegningene at det er etablert hybel i kjeller, og rominndelingen i hybeldelen fremgår heller ikke av fremlagte tegninger. Dette innebærer at det er begrenset grunnlag for å kontrollere om dagens bruk og rominndeling i kjeller er i samsvar med godkjent situasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør
	Vegard Hestad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	163		0	729.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kalaveien 57 B

### Hjemmelshaver

Hestad Ingelin Sofia, Hestad Vegard Skiri

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig ligger i et populært barnevennlig område på Klavestadhaugen. Eiendommen ligger i et rolig, stabilt og populært boområde ca. 5 km fra Sarpsborg sentrum. Kort avstand til skole og barnehage.

### 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

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og gruslagt oppkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

## 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			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF1656>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon