


# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Terneveien 4A, 1711 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2087, bnr. 6, fnr. 5

 Andelsnummer 18

## Markedsverdi

### 2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20247-1669

Referansenummer: SM1616

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen  
Uavhengig Takstingeniør  
boligconsult.no@gmail.com  
900 34 021



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 er over to plan + kjeller.  
I andreetasje er det en liten hems (ikke målbar takhøyde).  
Innvendig er det ikke tilfredsstillende rømningsvei og lysforhold i kjelleren.  
Det er behov for oppgraderinger innvendig (se tekst i rapporten).  
Det er to nye terrasseplattinger, og en bod utvendig.  
Eier opplyser at det er lagt ned ny drenering.

## Rekkehus - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er ikke inspisert pga høyden.  
Det er lagt papp på yttertaket.  
Det er montert nedløp og takrenner i stål.  
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.  
Ytterveggene har en ukjent oppbygning.  
Det er puss, stående og liggende kledning på fasadene.  
I hht opplysninger fra tidligere salgsoppgave er det i 2005 - 2006 utført etterisolering og utskiftning av kledning.  
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som pulttak.  
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette. Antatt sperrer i takkonstruksjonen.  
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.  
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Det er montert en nyere heveskyvedør.  
Terrassen er utført i trekonstruksjon.  
Det er montert rekkverk i tre.  
Terrassen er fundamentert på antatt pilarer.  
Eier opplyser at den er fra 2024-25.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene.  
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.  
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.  
Eier opplyser at enkelte overflater er av nyere dato.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i kjeller.  
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.  
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.  
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.  
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.  
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Det er montert pipe, men ikke ildsted.  
Feieluker i kjelleren.  
I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.  
Det ble ikke observert unormale fuktverdier i ytterveggene på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.  
Utforede vegger anses som er risikokonstruksjon.  
Malte innvendige trapper med tette og åpne trinn.  
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner.  
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.  
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet er antatt oppbygd i 2006.  
Det er fliser på veggene og gulvet.  
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, utslagsvask, uttak for vaskemaskin og el-styrt avtrekk.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Overflaten har en eldre standard.  
Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisjen.  
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.  
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.  
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.  
Generelt godt vedlikeholdt.  
Det er montert el-styrt avtrekk.  
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.  
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Eier opplyser at overskap og platetopp er fra 2024.  
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.  
Eier opplyser at det er kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.  
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.  
Noen rom har veggventiler.  
Varmtvannstanken er plassert på badet, og er på 200 liter.  
Berederen har avrenning til sluk.  
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

# Beskrivelse av eiendommen

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.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring, 12 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er antatt av leire, og det ble ikke observert større setninger i bygget.

TGIU

Eier opplyser at det er lagt ned ny drenering i 2024.

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Det anbefales å foreta jevning fuktsjekk av utforede vegger i kjelleren.

Tomten terreng er grovplanert, og er felles for borettslaget.

Det er felles parkeringsplass.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

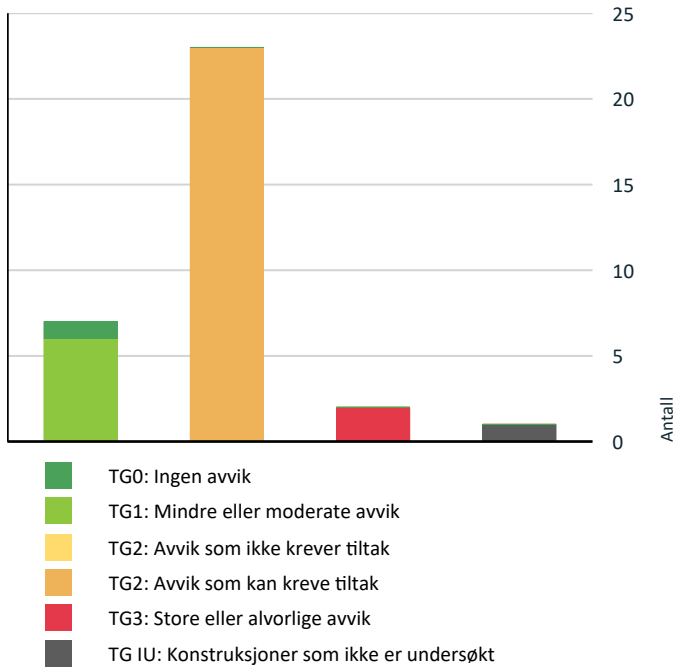
Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

Eier har delt inn en tidligere loftstue til to soverom i andre etasje.

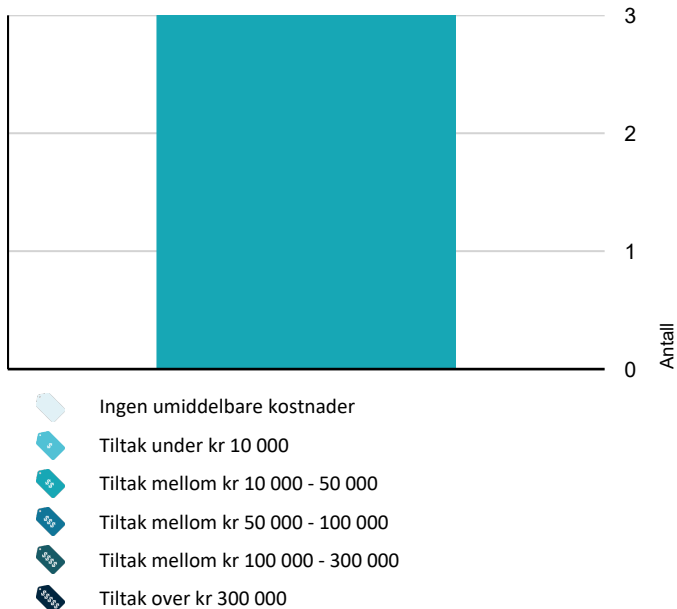
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Dette kan bety at enkelte bygningsdeler ikke er tilstandsvurdert. Det er da satt TGIU.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Bygningsdeler som borettslaget har ansvar for er ikke tilstandsvurdert.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1961

### Standard

Bygget har en normal standard.

### Vedlikehold

Pga alder kan man ikke se bort i fra alder, kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er ikke inspisert pga høyden.

Det er lagt papp på yttertaket.

**Årstill:** 2001

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

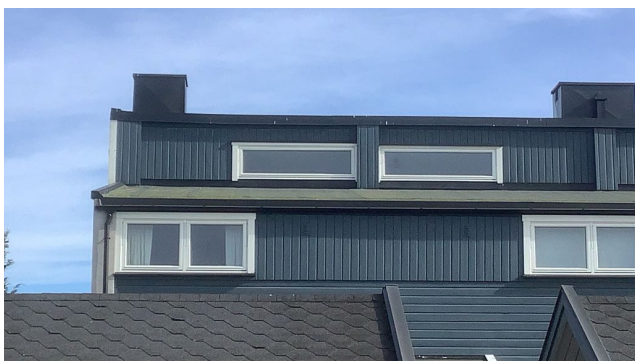
Det er noe mose på pappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.

Mose på taksteinen bør fjernes slik at den ikke kan gro ned i takstein og papp. Materialet slites og eldes mye fortere.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

**Årstill:** 2001

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Nedløpene er avsluttet ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Dette kan føre til større fukt påkjenning på grunnmuren.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har en ukjent oppbygning.

Det er puss, stående og liggende kledning på fasadene.

I hht opplysninger fra tidligere salgsoppgave er det i 2005 - 2006 utført etterisolering og utskiftning av kledning.

### Vurdering av avvik:

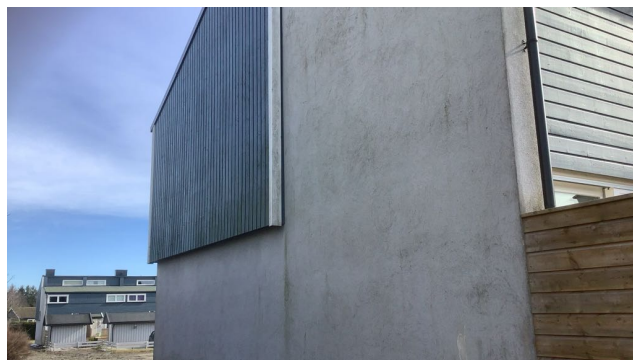
- Det er avvik:

Deler av innfestingen er spikret for hardt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er lettere for at det kan komme fukt inn i kledningen, og dette kan gi større fare for fuktskader.



### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som pulttak. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette. Antatt sperrer i takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er noe fuktmerker i innvendig himling.

I hht tidligere salgsoppgave er takkonstruksjonen gjenbygget.

vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på takkonstruksjonen.

Plater i himling med fuktmerker bør byttes.

### ! TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.  
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

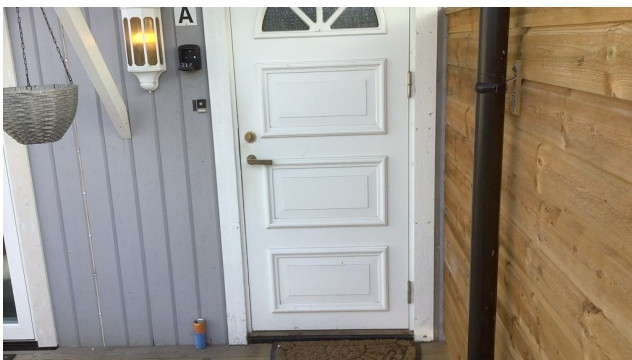
- Det er avvik:

Døren har slitt overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



## TG 1 Dører - 2

Det er montert en nyere heveskyvedør.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

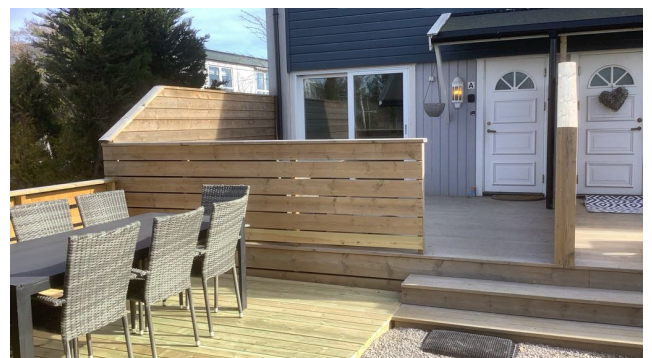
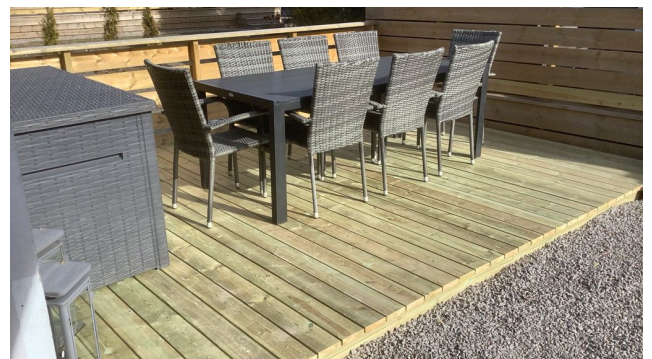
Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på antatt pilarer.

Eier opplyser at den er fra 2024-25.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Eier opplyser at enkelte overflater er av nyere dato.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Flere avslutninger på gulvene er ikke tilfredsstillende avsluttet, og gulvlister dekker ikke over laminaten.  
I vegg mot badet i kjelleren har det tidligere vært observert avføring etter skadedyr. I hht eier har Anticimex vært og sjekket uten at det var avvik. Vegg ble åpnet, og det er montert nye veggplater.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å utbedre manglene.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i kjeller.  
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Vurdering av avvik:

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

Det er noe mindre skjevheter i gulvene.

## 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.

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.  
For å sjekke om skjevhetene er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

## 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

Det er montert pipe, men ikke ildsted.  
Feieluker i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å åpne to sider av pipen og pusse disse.

Det er større fare for brann og varmeutvikling med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.  
Det ble ikke observert unormale fuktverdier i ytterveggene på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.

Utforede vegger anses som er risikokonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede yttervegger anses som en risikokonstruksjon vedr fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Malte innvendige trapper med tette og åpne trinn.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløpere på vegg og det er for store åpninger i trinn.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere håndløper på vegg og forminske åpningene i trinn.



Trapp til andreetasje med for store åpninger i trinn.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe overflateslitasje på dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør justeres.

Dørblad som tar i karmen vil bli raskere slitt.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet er antatt oppbygd i 2006.

Det er fliser på veggene og gulvet.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, utslagsvask, uttak for vaskemaskin og el-styrt avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Overflaten har en eldre standard.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

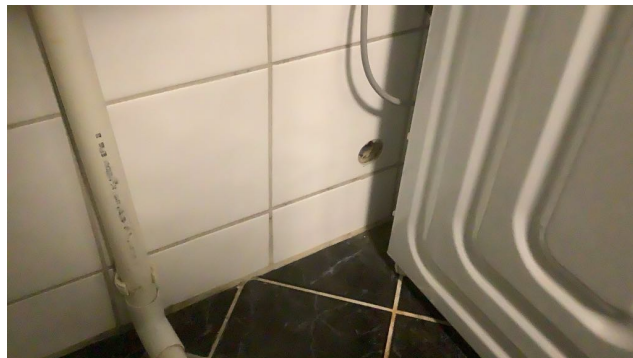
Det er et hull i vegg ved utslagsvasken. Antatt etter tidligere rør. Eier opplyser at det har vært en vannlekkasje i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Hullet bør tettes, og det anbefales å åpne vegg på motsatt side for å sjekke eventuelle skader etter vannlekkasjen.

Rørgjennomføringer er ikke tilfredsstillende utført, og kan føre til fuktskader i vegg.



### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisen.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Badet er ca 19 år, og flisene har overgått over halvparten av normal levetid.

Noen fliser har bom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Fliser med bom kan løsne.

Riss for sprekker i fuger kan føre til at fukt trenger letter inn, og gir større påkjenning på membran.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

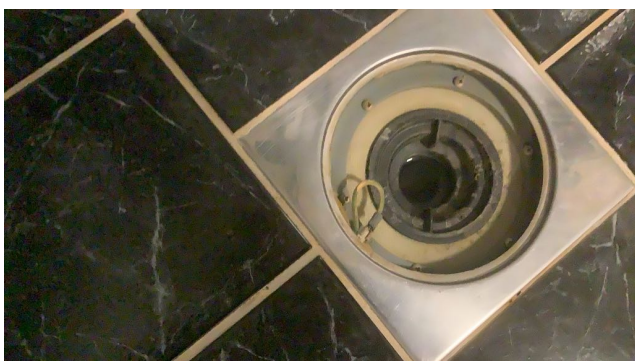
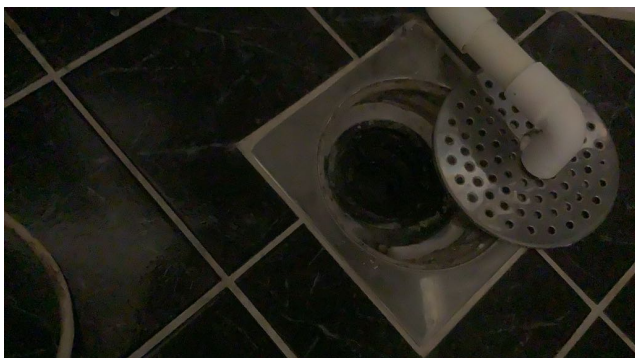
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen har mer en halvgått levetid. Det er montert slukmansjett, men det er ikke smurt membran på denne. Det må eventuelt fremlegges dokumentasjon på dette.

## Konsekvens/tiltak

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

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



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys. Generelt godt vedlikeholdt.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

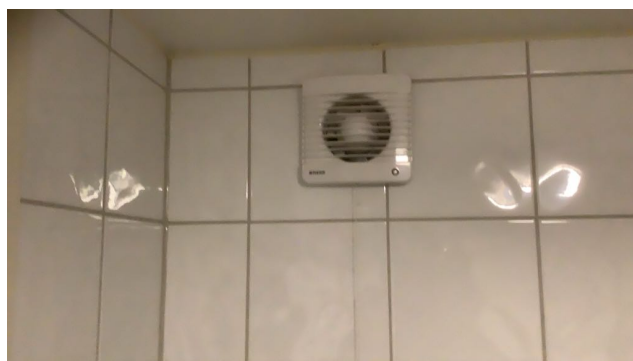
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen. Det bør lages hull for avrenning fra innebygd sistene.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

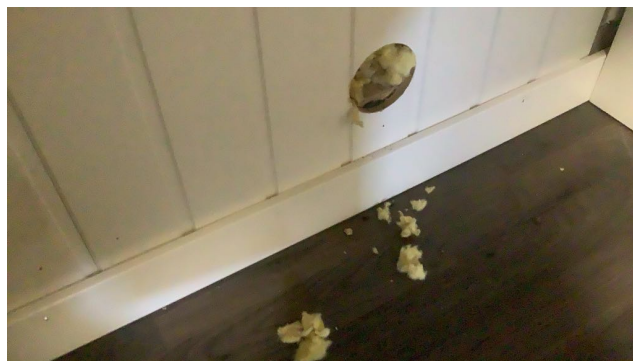
Det er montert el-styrt avtrekk.



KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Eier opplyser at overskap og platetopp er fra 2024.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Innredningen har noe bruksslitasje.  
Det er ikke montert aquastopp og komfyrvakt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare.  
Manglende aquastopp kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Om det er mulig bør avtrekket ledes ut.  
Når det ikke avtrekket er ført ut, kan det oppstå matos i rommet, noe som fører til dårligere inneklima.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Fordelerskapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Det ble registrert irr på kobberrør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.  
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Det bør derfor tas jevnlig sjekk av rørene.

### Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kobberrør.

### TG 2 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Pga gamle rør anbefales det rørinspeksjon.  
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

### TG 2 Ventilasjon

Noen rom har veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på badet, og er på 200 liter.  
Berederen har avrenning til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Direkte el-tilkobling bør utføres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 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 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.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring, 12 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

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.  
**Ukjent av eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier opplyser at det er noe el-arbeider som ikke er utført av elektriker.**

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?  
**Ja Noen ganger om alle apparatene brukes på likt på kjøkkenet. I hht tidligere salgsoppgave.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Eiers opplysning.**

## Generelt om anlegget

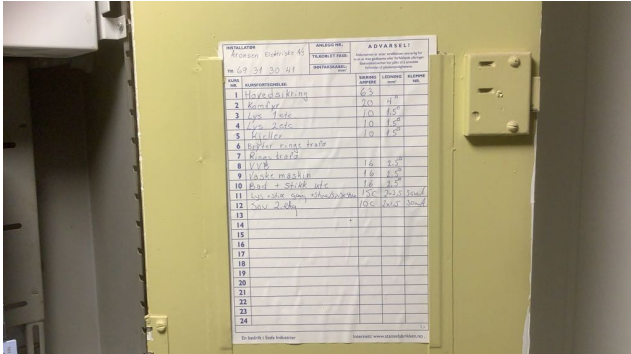
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller 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 Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.**  
**Da det meste av elanlegget har en eldre årgang, bør elanlegg kontrolleres av en fagmann.**  
**Opplysningene er oppgitt av eier.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.  
Apparatet er ikke funksjonstestet.  
Boligen har røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnen er antatt av leire, og det ble ikke observert større setninger i bygget.  
TGIU

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eier opplyser at det er lagt ned ny drenering i 2024.  
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført ny drenering.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.  
Det anbefales å foreta jevning fuktsjekk av utforede vegger i kjelleren.



## TG IU Terrengforhold

Tomten terreng er grovplanert, og er felles for borettslaget.  
Det er felles parkeringsplass.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.  
TG er kun basert på alder.  
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

### 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.

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**107 m<sup>2</sup>/107 m<sup>2</sup>**

Rekkehus: Stue/kjøkken, Vindfang, 4 Soverom, Bod, Bad, 2 Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 2 400 000**

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 3 200 000**

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 uten fradrag

**2 850 000**

Tillegg for andel fellesformue	+	73 910
Frادrag for andel felles gjeld	-	542 134

Konklusjon markedsverdi

**2 400 000**

## Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Terneveien 7 C ,1711 SARPSBORG 108 m <sup>2</sup> 1964 3 sov		2 890 000	<b>2 850 000</b>	198 174	3 048 174	<b>28 224</b>
2 Terneveien 2 A ,1711 SARPSBORG 101 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	17-12-2023		<b>2 320 000</b>	485 652	2 805 652	<b>27 779</b>
3 Terneveien 2 B ,1711 SARPSBORG 105 m <sup>2</sup> 1961 2 sov		2 700 000	<b>2 700 000</b>	214 379	2 914 379	<b>27 756</b>
4 Terneveien 2 A ,1711 SARPSBORG 101 m <sup>2</sup> 1961 3 sov		2 300 000		477 328	477 328	<b>27 498</b>
5 Terneveien 4 A ,1711 SARPSBORG 100 m <sup>2</sup> 1961 1 sov		2 250 000	<b>2 050 000</b>	483 851	2 533 851	<b>25 339</b>
6 Terneveien 1 D ,1711 SARPSBORG 103 m <sup>2</sup> 1964 3 sov		2 700 000	<b>2 700 000</b>	180 987	2 880 987	<b>25 272</b>
7 Terneveien 4 E ,1711 SARPSBORG 103 m <sup>2</sup> 1961 1 sov	15-05-2024		<b>1 750 000</b>	540 549	2 290 549	<b>22 238</b>
8 Terneveien 4 E ,1711 SARPSBORG 103 m <sup>2</sup> 1961 1 sov		2 000 000	<b>1 750 000</b>	477 328	2 227 328	<b>20 066</b>

### 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

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.	94 692
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>94 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 370 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</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

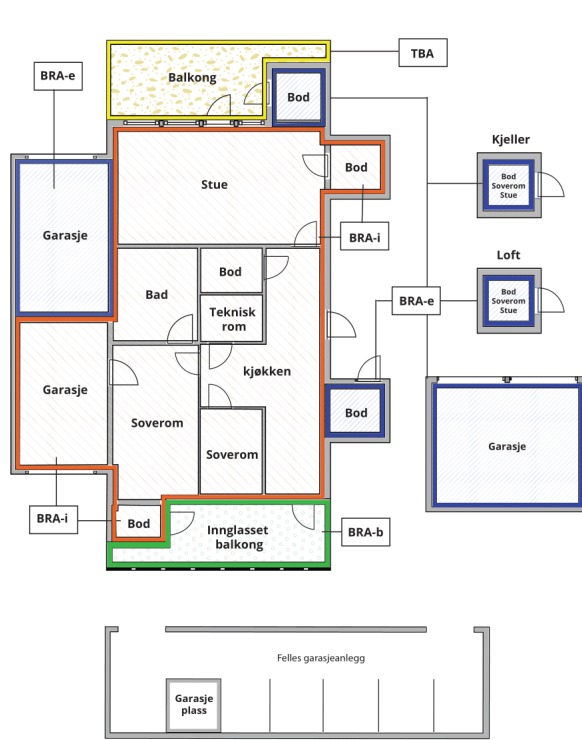
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

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	35			35	31
Kjeller	33			33	
2. Etasje	39			39	
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang		
Kjeller	Soverom, bod, bad, gang		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

Eier har delt inn en tidligere loftstue til to soverom i andre etasje.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser at det er foretatt noen oppgraderinger av enkelte overflater.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende lysforhold og rømningsvei i kjelleren.  
Det anbefales å søke om bruksendring.

## 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)
Rekkehus	104	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2087	6	5	0	21707.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Terneveien 4A							
Hjemmelshaver	Terneveien Borettslag						

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4a/Terneveien borettslag	948738937	4a	SOBBL	Aurora Eriksen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	9 500	73 910 17.03.2025	542 134 17.03.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse. Det er kort til matbutikk, skole og barnehage. Det er ca 5-7 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum, og kort vei til Tunejordet handelsområde.

### Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

### Om tomten

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er grovplanert etter at det ble lagt ned ny drenering i 2024. Eier opplyser at det er felles parkeringsplasser på eiendommen, samt gjesteparkering.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1960

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	18.09.2025	
4	21.09.2025	
5	23.09.2025	
6	23.09.2025	
7	24.09.2025	
8	24.09.2025	

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 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 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 dampsperreren 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 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 godkjenning 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/SM1616>

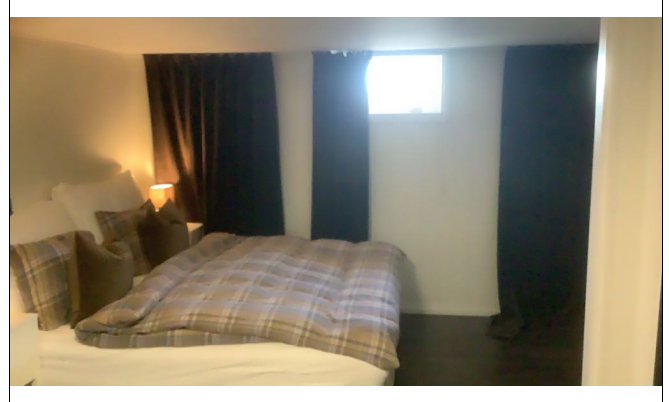
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Utvendig bod.



I kjelleren er det kun Overlysvindu. Det er ikke godkjent rømningsvei og lysforhold.



Hems i andreetasje.