Tilstandsrapport

Enebolig
Hannestadfjellet 90, 1715 YVEN
SARPSBORG kommune
gnr. 2079, bnr. 419

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1934 **Eiendomsverdi ref nr:** UP1567

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 opprinnelig oppført i 1981 og er senere tilbygget omkring 1995, ifølge opplysninger fra eier. Bygningen består av hovedetasje og underetasje og ligger i skrånende terreng.

Boligen har en eldre bygningsmessig standard, og flere av bygningsdelene fremstår som opprinnelige fra byggeåret. Det må derfor påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskifting av enkelte bygningsdeler som følge av alder, slitasje og forventet levetid. Det er særlig viktig å være oppmerksom på bygningsdeler med begrenset gjenværende levetid, samt konstruksjoner hvor alder og utførelse kan medføre økt risiko for skader.

Alle våtrom har eldre standard og er oppført før år 2000. Våtrommenes alder innebærer økt risiko for svekkelser i tettesjikt, membraner og tilhørende konstruksjoner. Det anbefales derfor å planlegge oppgradering av våtrommene. Eventuelle tiltak bør vurderes nærmere på bakgrunn av våtrommenes faktiske tilstand og registrerte avvik.

Eiendommen har en garasje med carport langs den ene langsiden. Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og gårdsplass. Terrenget har en mindre helning inn mot boligen. Dette bør følges opp ved å sikre tilfredsstillende terrengfall bort fra bygningen, slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra grunnmuren og belastningen på dreneringen begrenses.

Samlet sett fremstår eiendommen med en standard som er preget av byggeår og senere oppgraderinger. Det må forventes behov for løpende vedlikehold og gradvis modernisering. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av den enkelte bygningsdelens tilstand, alder og gjenværende brukstid.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Bygningen har takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeåret, utført som valmtak. Vurderingen er basert på de delene av takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige ved befaringen. Det ble foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder synlige treverk, overflater og eventuelle tegn til fuktpåvirkning, deformasjoner eller andre forhold som kunne indikere svikt eller skader. Det ble ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller åpning av lukkede konstruksjonsdeler. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og må vurderes ut fra den byggemåten og de løsninger som var benyttet på oppføringstidspunktet. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skjulte feil, mangler eller skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter stående trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt stående kledning.
Vinduene har malte trerammer og tolags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.
Eier opplyser at vindu i karnapp er fra når tilbygget ble oppført i ca 1995.
Lakkert ytterdør.
Balkongdør med tolags isolerglass.
Heveskyvedør fra ca 1995 i hht eier.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen fremstår som en tradisjonell utførelse med bruk av trematerialer, og er tilpasset boligens øvrige konstruksjon. Konstruksjonen er visuelt vurdert med hensyn til blant annet overflater, rekkverk og synlige konstruksjonsdeler.
Utvendig trapp er utført i stål ved inngangspartiet, og i trekonstruksjon til terrassen. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrig konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at det er foretatt oppgraderinger og utskiftninger av noen overflater, men ukjent årstall.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruklsjon.
Det er foretatt målinger med laser i stue og kjøkken. Det er målt 32 mm skjevhet gjennom rommet i stuen.
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

Beskrivelse av eiendommen

enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
I kjellerstuen er det murt en peis med innsats.
Gulvet er utført i betong. Enkelte vegger er utlektet, isolert og kledd med plater.
Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen, uten at det ble påvist avvik knyttet til fukt i det undersøkte området. Det presiseres at kontrollen er begrenset til området der hulltakingen er utført, og at det derfor ikke er foretatt en fullstendig kontroll av hele konstruksjonen.
Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt. Trappen har rekkverk. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk.
Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet. Det er følgelig ikke kontrollert om varmepumpen fungerer som forutsatt.

I henhold til opplysninger fra eier er varmepumpen fra ca 2012

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Det er fliser på gulv og vegger.
Det er montert badekar, baderomsinnredning og gulvklosett.
Det er vindu i våtsonen.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Rommet har naturlig avtrekk.
Det er ikke synlig slukmansjett.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.
Overflater bak innretninger er ikke sjekket.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Det er fliser på gulv og vegger.
Det er fall på gulvet i dusjnisjen, men denne er lukket, òg derfor vil ikke vann utenfor denne kunne renne til sluk.
Det er observert sprukket flis i dusjnisjen på veggen, og riss i fuger.
Det er ikke synlig slukmansjett.
Det er mekanisk avtrekk, ikke i funksjon.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Vaskerommet har eldre konstruksjoner og løsninger.

Beskrivelse av eiendommen

Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene.

Veggene er kledd malte plater.
Det er fall til sluk, men ikke i hht dagens standard.
Det er riss i veggplatene.
Det er ikke synlig slukmansjett.
Rommet har naturlig avtrekk.

Rommet er innredet med utslagsvask. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin, samt oppstilt varmtvannsbereder som sørger for boligens varmtvannsforsyning. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.

Eldre våtrom fra byggeår.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot bruksvann området. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran på vaskerom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon/utlufting. Det er begrenset luftutskifting, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima. Forholdet bør utbedres.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet. Berederen er byttet i hht eier, men ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.

Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen. Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan d
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er montert brannslukningsapparat.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av

Beskrivelse av eiendommen

bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert brannteknisk rådgiver.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Ingen dokumentasjon er fremlagt vedr byggegrunn.
Det er ukjent hvilke drensmasser som er benyttet under boligen.
Dreneringen er en lukket konstruksjon og er ikke kontrollert under bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger mangler eller redusert funksjon på dreneringen.
Tilstandsgraden (TG) er fastsatt på bakgrunn av alder og visuell besiktigelse. Eldre boliger har normalt ikke samme fuktsikring mot grunnen som nyere boliger, og det må derfor påregnes økt risiko for fuktinntrengning.
Grunnmuren er utført i Leca og er pusset utvendig over terreng.
Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er skrånende, med naturlige høydeforskjeller rundt boligen.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger av boligen, men rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje

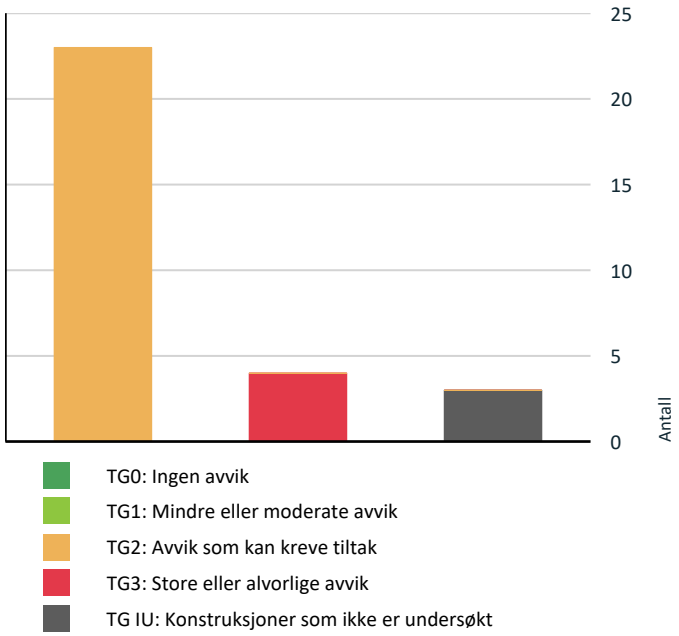
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det e fremlagt tegninger.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

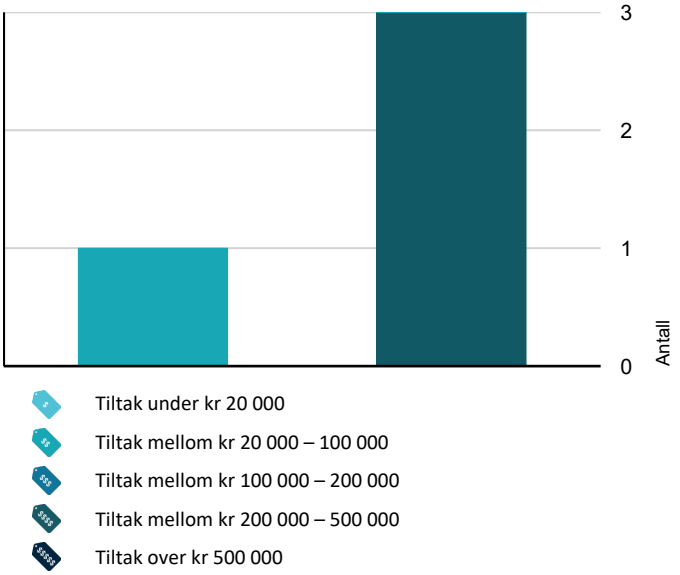
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

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 befaringsdatoen, 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 d

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke montert brannvarslere.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Standard
Boligen holder en noe eldre standard, og mye er fra byggeåret.

Vedlikehold
Bygget har behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig. Se nærmere beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er fuktmerker på undersiden av takplaten på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket og undertaket av fagperson for å avdekke årsaken til fuktmerkene og eventuelle skader.
Dersom fuktproblemet ikke utbedres, kan det føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Eier opplyser at taksteinen ble overflatebehandlet i ca. 2010.
Det er registrert mangelfull lufting av loftet. Dette kan medføre kondensdannelse og fuktproblemer i takkonstruksjonen, og vurderes som en mulig årsak til de observerte fuktmerkene på undersiden av undertaket. Det anbefales å foreta en utvidet undersøkelse av takkonstruksjonen for å avklare årsaken til fuktmerkene, samt vurdere behovet for forbedret ventilasjon og eventuelle utbedringstiltak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Takrennene bør utbedres for å hindre lekkasje, da lekkasje kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur over tid.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeåret, utført som valmtak. Vurderingen er basert på de delene av takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige ved befaringen.
Det ble foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder synlige treverk, overflater og eventuelle tegn til fuktpåvirkning, deformasjoner eller andre forhold som kunne indikere svikt eller skader. Det ble ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller åpning av lukkede konstruksjonsdeler.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret og må vurderes ut fra den byggemåten og de løsninger som var benyttet på oppføringstidspunktet. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skjulte feil, mangler eller skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- I følge eier er det etter byggeår utført søknadspliktige arbeider som innredning eller endringer av konstruksjonen, men det er ikke fremvist søknad og ferdigattest på endringene.
- Det er fuktskjolder i undertaket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte endringer og innredning av loftet, samt eventuelle søknader og ferdigattest. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk og byggtekniskekrav, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige kostnader ved eventuelle avvik.

• Fuktskjolder i undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre fuktutvikling eller skade. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte råteskader eller svekkelser i takkonstruksjonen utvikler seg over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid på taket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter stående trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og tolags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.
Eier opplyser at vindu i karnapp er fra når tilbygget ble oppført i ca 1995.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør.
Balkongdør med tolags isolerglass.
Heveskyvedør fra ca 1995 i hht eier.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen fremstår som en tradisjonell utførelse med bruk av trematerialer, og er tilpasset boligens øvrige konstruksjon. Konstruksjonen er visuelt vurdert med hensyn til blant annet overflater, rekkverk og synlige konstruksjonsdeler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er skjev søyle og drager.

Konsekvens/tiltak
• Skjev søyle og drager bør rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og bæreevne. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skjevhet, svekket sikkerhet og i verste fall konstruksjonsskader.







Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i stål ved inngangspartiet, og i trekonstruksjon til terrassen. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekonstruksjonene, herunder overflatebehandling, samt kontroll av innfestinger, skjøter og øvrig konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Det er for store åpninger i rekkverket på trappen til inngangspartiet i hht dagens krav.



Det er åpninger i trinn og rekkverk på over 10 cm.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at det er foretatt oppgraderinger og utskiftninger av noen overflater, men ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har noe med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med bruksslitasje kan vurderes oppgradert eller overflatebehandlet etter behov, for å opprettholde ønsket standard og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig kosmetisk, men kan over tid føre til ytterligere slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har noe med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles etter behov for å opprettholde et godt innemiljø og estetisk standard.
Dersom slitasje ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruklsjon.
Det er foretatt målinger med laser i stue og kjøkken. Det er målt 32 mm skjevhet gjennom rommet i stuen.
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:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I kjellerstuen er det murt en peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er observert sprekk i peisomrammingen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken i peisomrammingen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for at løse deler kan falle av eller at varme kan trenge ut til omkringliggende materialer, noe som kan medføre brannfare.

Det er ukjent om sprekken kun omfatter overflatesjiktet, eller om den går dypere i konstruksjonen. Det anbefales derfor å foreta nærmere undersøkelser for å avklare sprekkens omfang og årsak.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført i betong. Enkelte vegger er utlektet, isolert og kledd med plater.
Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen, uten at det ble påvist avvik knyttet til fukt i det undersøkte området. Det presiseres at kontrollen er begrenset til området der hulltakingen er utført, og at det derfor ikke er foretatt en fullstendig kontroll av hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Saltutslag på murveggen kan tyde på fuktgjennomtrengning og at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken og omfanget av fuktpåvirkningen. Det kan ikke utelukkes at det er behov for utbedring eller utskifting av dreneringen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt. Trappen har rekkverk. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

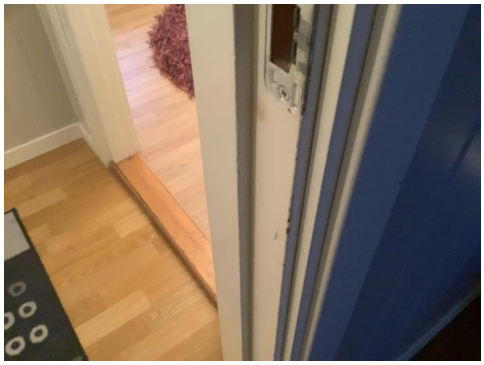
Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører har bruksslitasje på spesielt karmene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring eller overflatebehandling av karmene for å redusere videre slitasje og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet. Det er følgelig ikke kontrollert om varmepumpen fungerer som forutsatt.

I henhold til opplysninger fra eier er varmepumpen fra ca 2012

Vurdering av avvik:

• Eldre varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å funksjonsteste varmepumpen for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for service eller utskifting. Konsekvensen av manglende funksjonstest og høy alder er økt risiko for redusert effekt, driftsstans eller behov for reparasjon/utskifting på kort sikt.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i kjellerstue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Det er fliser på gulv og vegger.
Det er montert badekar, baderomsinnredning og gulvklosett.
Det er vindu i våtsonen.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Rommet har naturlig avtrekk.
Det er ikke synlig slukmansjett.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.
Overflater bak innretninger er ikke sjekket.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.

Tilstandsrapport











UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Det er fliser på gulv og vegger.
Det er fall på gulvet i dusjnisjen, men denne er lukket, òg derfor vil ikke vann utenfor denne kunne renne til sluk.
Det er observert sprukket flis i dusjnisjen på veggen, og riss i fuger.
Det er ikke synlig slukmansjett.
Det er mekanisk avtrekk, ikke i funksjon.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging. Vaskerommet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd forventet brukstid.
Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene.

Veggene er kledd malte plater.
Det er fall til sluk, men ikke i hht dagens standard.
Det er riss i veggplatene.
Det er ikke synlig slukmansjett.
Rommet har naturlig avtrekk.

Rommet er innredet med utslagsvask. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin, samt oppstilt varmtvannsbereder som sørger for boligens varmtvannsforsyning. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.

Eldre våtrom fra byggeår.

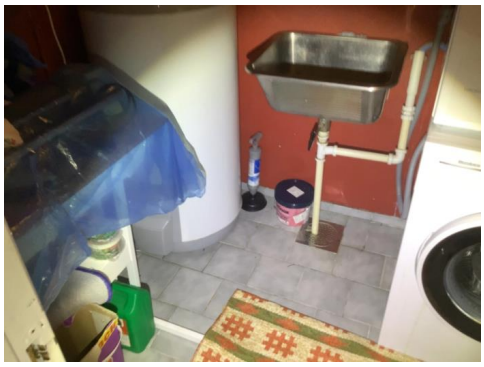
Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

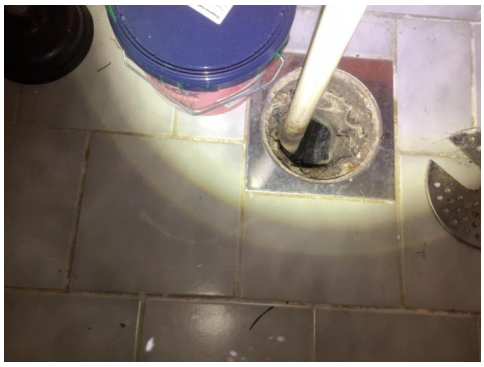
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot bruksvann området. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TG IU for denne delen av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt, da eldre innredning med bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk, samt økt risiko for fremtidige skader eller feil.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har ikke samme funksjonalitet og fasiliteter som dagens moderne kjøkken. Det må påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens standard.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:
• Eldre avtrekksvifte fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften er av eldre dato og kan ha redusert effekt sammenlignet med nyere modeller. Det bør vurderes utskifting for å sikre tilfredsstillende avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet, da eldre vifter kan medføre økt risiko for dårlig ventilasjon og opphopning av matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran på vaskerom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Manglende lokalisering av hovedstoppekranen kan medføre forsinkelse ved behov for å stenge vanntilførselen ved lekkasje eller vannskade. Det anbefales å lokalisere og merke hovedstoppekranen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke tilfredsstillende ventilasjon/utlufting. Det er begrenset luftutskifting, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima. Forholdet bør utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet. Berederen er byttet i hht eier, men ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller større vedlikehold av berederen.

Berederen er vurdert ut fra alder og synlige forhold ved befaringen. Det må påregnes at en varmtvannsbereder har begrenset teknisk levetid, og for en bereder fra byggeåret må gjenværende levetid anses som usikker. Selv om berederen fungerer ved befaringen, øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av berederens alder og forventede gjenværende levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert en konkret skade eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblinger for tegn til korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik. Ved tegn til lekkasje eller svikt bør berederen skiftes. På grunn av høy alder kan d

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniskrådgiver.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert brannvarslere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres brannvarslere i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann. Manglende brannvarslere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da brann kan utvikle seg uten at beboere blir varslet i tide.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Ingen dokumentasjon er fremlagt vedr byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilke drensmasser som er benyttet under boligen. Dreneringen er en lukket konstruksjon og er ikke kontrollert under bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger mangler eller redusert funksjon på dreneringen.
Tilstandsgraden (TG) er fastsatt på bakgrunn av alder og visuell besiktigelse. Eldre boliger har normalt ikke samme fuktsikring mot grunnen som nyere boliger, og det må derfor påregnes økt risiko for fuktinntrengning.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er observert saltutslag på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Det bør vurderes ytterligere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen for å avdekke eventuelle mangler, da saltutslag på innsiden av grunnmuren indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer over tid.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i Leca og er pusset utvendig over terreng. Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er observert saltutslag på innsiden av muren i deler av underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag på innsiden av muren indikerer fuktinntrengning. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel forbedret drenering eller overflatebehandling av muren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hageareal med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er skrånende, med naturlige høydeforskjeller rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Det er registrert noe fall på terrenget i gårdsplassen og hagen inn mot boligen. For å redusere belastningen på dreneringen anbefales det å justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.







Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering. Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera. Eventuelle kostnader knyttet til dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er ikke montert brannvarslere.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør monteres brannvarslere i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann. Manglende brannvarslere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da brann kan utvikle seg uten at beboere blir varslet i tide.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med valmtak som er tekket med takstein. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon og kledd med stående trekledning. Innvendig er det støpt gulvdekke. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, samt ett mindre vindu og en dør. Elektrisk portåpner er ikke funksjonstestet.
På den ene langsiden er det en carport.
Døren er vanskelig å lukke. Tar i karmen. Denne bør justeres.

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt sett i forhold til bygningens alder. Utvendige fasader, taktekking, vinduer og øvrige bygningsdeler fremstår med normal bruksslitasje og alderspreg. Det må påregnes at enkelte bygningsdeler har redusert gjenværende levetid som følge av alder, og at det over tid vil være behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

Det må blant annet påregnes løpende vedlikehold av trekledning og øvrige utvendige treoverflater, herunder rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av materialer dersom det oppstår råte eller annen nedbrytning. Taktekking og beslag bør også følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle lekkasjer eller behov for vedlikehold.

Da garasjen er fra 1986 må det påberegnes oppgraderinger og utskiftninger av enkelte bygningsdeler.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/180 m²

Enebolig: Stue, 3 Soverom, Kjøkken, Entré, 2 Gang, 2 Bad, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 6 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

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	M² PRIS
1	Haraholveien 26 ,1715 YVEN			23-08-2026	6 790 000	**6 600 000**		6 600 000	**37 288**
	177 m²	2025	4 sov						
2	Marikosveien 7 ,1715 YVEN			27-04-2026	4 950 000	**4 800 000**		4 800 000	**33 803**
	142 m²	1973	4 sov						
3	Mellommyr 3 ,1715 YVEN			15-09-2026	5 500 000	**5 900 000**		5 900 000	**32 065**
	184 m²	1980	4 sov						
4	C. J. Pettersens vei 9 ,1715 YVEN			03-03-2026	5 500 000	**5 275 000**		5 275 000	**31 029**
	170 m²	1972	4 sov						
5	Høyås 8 ,1715 YVEN			06-05-2026	4 590 000	**4 450 000**		4 450 000	**28 526**
	156 m²	1975	3 sov						
6	Johan Skaus vei 11 ,1718 GREÅKER			02-08-2026	4 870 000	**4 725 000**		4 725 000	**28 293**
	167 m²	1989	3 sov						
7	Tyttebærveien 21 ,1715 YVEN			04-01-2026	5 600 000	**5 700 000**		5 700 000	**28 218**
	202 m²	1986	3 sov						
8	Nye Tindlundvei 88 ,1718 GREÅKER			02-05-2026	3 950 000	**4 010 000**		4 010 000	**24 157**
	166 m²	1956	4 sov						

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

I hht opplysninger er andel felleskostnader for Avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.	Kr.	10 824
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**11 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 200 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

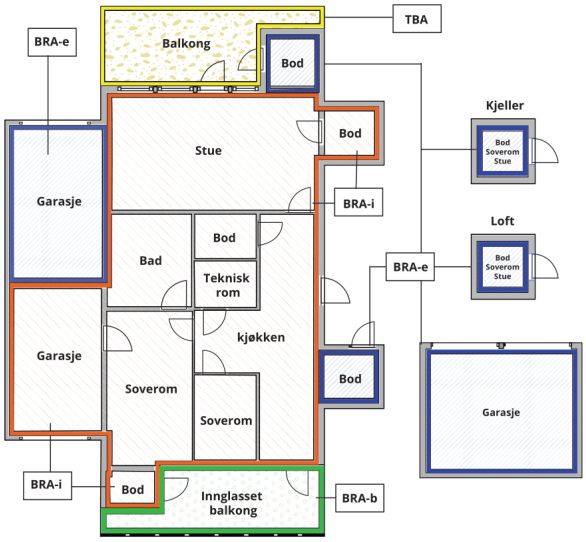
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	103			103	42
Underetasje	77	16		93	
SUM	**180**	**16**			**42**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, entré, gang, bad		
Underetasje	Gang, bod, bod 2, bad, soverom, vaskerom, kjellerstue	Bod utvendig.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boligen, men rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendige lydforhold kan påvirkes av bygningens konstruksjon, byggeår, utførelse og bruk. En visuell tilstandsbefaring gir ikke grunnlag for å dokumentere lydisolasjon eller luft- og trinnlyd. Dersom lydforholdene er av vesentlig betydning eller det foreligger tvist, anbefales en egen lydteknisk undersøkelse med målinger utført av kvalifisert fagperson i henhold til relevante standarder. I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av romm i underetasjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det e fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ingen åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2079	419		0	703.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hannestadfjellet 90

Hjemmelshaver
Ludvigsen Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

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

Id 201701
Navn Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.10.2024

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten eligger i skrånende terreng.
Dete r arealer med belegningsstein i gårdsplassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Garasje.