

Tilstandsrapport



Enebolig



Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY



SARPSBORG kommune



gnr. 2093, bnr. 27

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 06.06.2026

Oppdragsnr.: 22348-1228

Eiendomsverdi ref nr: PS1211

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solli Gressløv



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kenneth Solli Gresslås

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@witek.no

994 82 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1959 og renovert i senere tid.

Bolig med normal standard for byggeåret, men med flere avvik knyttet til alder, fukt og vedlikehold.
De mest vesentlige forholdene gjelder fukt i kjeller/rom under terreng, drenering, grunnmur og gulv mot grunn.
Utvendig er det registrert eldre takteking, lekkasje i takrenner, råteskader i kledning/rekkverk og generelt vedlikeholdsbehov på vinduer, dører og terrasser.
Innvendig er det varierende slitasje, planavvik i etasjeskiller, uferdige gulv i kjeller og eldre pipe med behov for oppfølging.
Begge bad har avvik knyttet til fall, fliser, sluk/membran og sanitærutstyr.
Det er også registrert tegn til skadedyraktivitet på loft og kjeller.

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

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggede bordkledning.
Påbygg er forblendet med teglstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Teak hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-las glass av ukjent alder i 2. etg.
PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg..
Enkel kjellerdør i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Terrasse oppført i betongkonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon.
Garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mursteinspipe og peis med innsats.
Lakkert tretrapp til 2. etasje.
Malt tretrapp til kjeller
Malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg
Veggene har fliser.
Taket har fliser og panel.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, veggmontert toalett, innebygd badekar med dujvegg og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etg
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etg
Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etg
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i boligen.
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
25 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 1. etasje.
35 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	304 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	304 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1991. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Flere rom er revet, som gjør det vanskelig å avgjøre bruken. Det er ikke garasjeport på tegning, men dobbel glassdør.

Første etasje:

Del av stue er nå soverom.
Trapp fra garasje mangler.

Andre etasje:

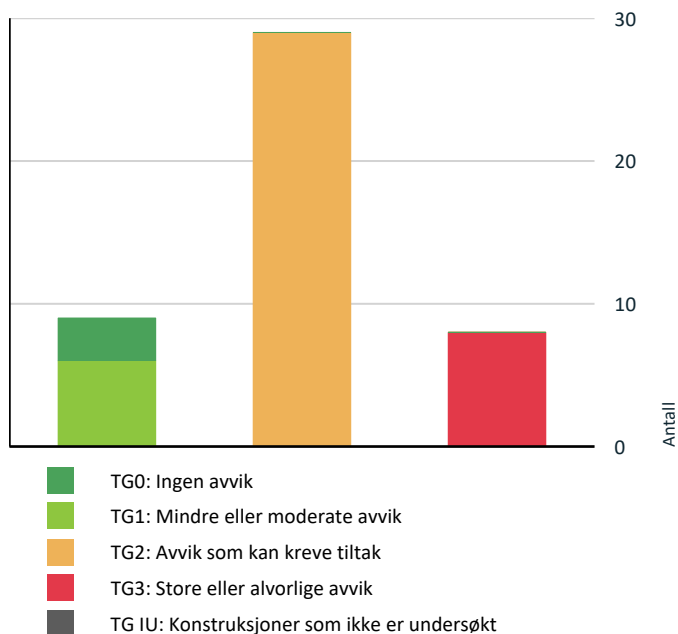
Rom merket bad er i dag kjøkken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

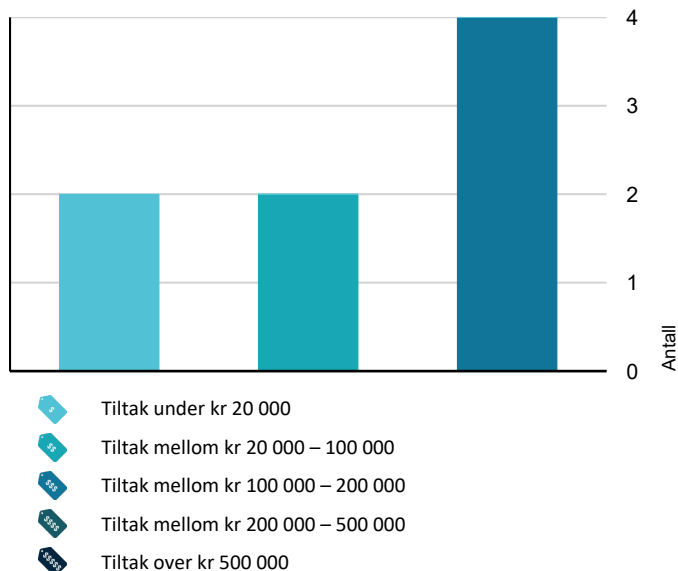
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeporter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller. 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller. 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1959

Standard
Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold
Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Husk å holde takrenner frie for blader og annet avfall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i takrenne



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggede bordkledning.
Påbygg er forblendet med teglstein.

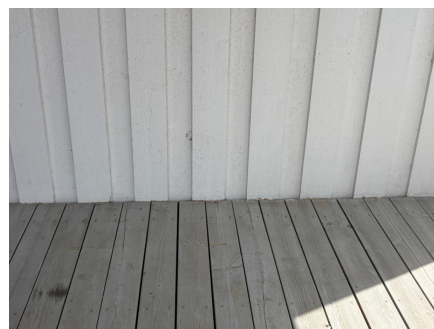
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert tegn til mus eller rotte aktivitet på loftet, herunder ekskrementer og/eller gnagespor. Skadeomfanget vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Svertesopp på undertaket skyldes vanligvis høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette indikerer ugunstige fuktforhold, som over tid kan føre til muggvekst og skader på treverk.

Det anbefales å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, kontrollere eventuell luftlekkasje fra innvendige rom, og vurdere lokal utbedring. Videre bør årsaken til fuktbelastningen kartlegges for å hindre videre vekst.

Mus og rotteaktivitet kan over tid medføre skade på isolasjon, elektriske kabler og bygningsdeler, samt gi lukt og hygieniske utfordringer. Tiltak for fjerning og forebygging anbefales.

Tilstandsrapport



Undertaket er misfarget.



Det ga ikke indikasjon på fukt på befaringsdato

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra forskjellige årtall på 80-tallet

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Det ble fortatt funksjonstesting av enkelte vinduer og noen vinduer subber litt i karmen.

Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på enkelte vinduer i kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av vinduer.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden. Fukt som suges opp i endevend og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert manglende vedlikehold som kan redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utfør vedlikehold av vinduer.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Fukt som suges opp i endaved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Feil utførelse på omramming



Råteskadet vindu



Vindu fra byggeår

Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

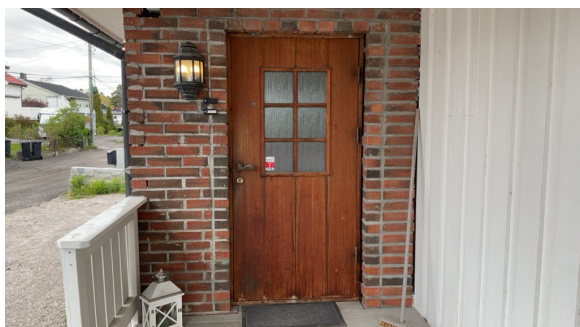
Døren har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.



Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-las glass av ukjent alder i 2. etg.

PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold, på balkongdør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.

Dører - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at døren må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Garasjeporter

Beskrivelse

Boligen har tre stk leddporter av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold, som vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Terrasser har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert råte i rekkverk på balkong i 2. etasje.

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong 2. etg



Råte i rekkverk



Terrasse 1. etg



Det er etterslep på vedlikehold

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

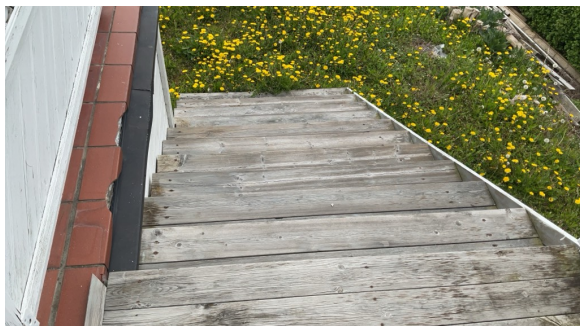
Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper av tre har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Garasje

Beskrivelse

Garasjen i boligen har en størrelse på ca. 32 m².
Den er utstyrt med to leddporter av tre.
Utvendig kledd med overflatebehandlet kledning.
Takket er tekket med takshingel.
Gulvet er støpt betong.

Garasjen i underetasje av boligen er utstyrt med leddport i tre, samt sidedør. Det er åpent mellom bolig og garasje innvendig. Gulvet er støpt betong



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Kjelleren har støpte gulv på stedlige masser, som er en vanlig konstruksjonsløsning for byggeperioden. Det er ikke foretatt målinger av eventuelle

Tilstandsrapport

høydeforskjeller i gulvene. Dette er vurdert som ikke nødvendig, da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold, men benyttes til boder og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er stedvis pigget opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv mot grunn må utbedres og ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskiller. 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller. 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Manglende ubrennbar plate på gulv under og foran ildsted medfører økt brannrisiko ved gnister, glør eller varm aske som kan falle ned på brennbart gulv. Forholdet oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav og kan føre til antennelse av gulvkonstruksjon eller gulvbelegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da alle vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller anses generelt som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt og biologisk vekst. Temperatur- og fuktvariasjoner kan gi kondens og råte over tid, særlig ved mangelfull ventilasjon og fuktsikring mot grunnen. Begrenset inspeksjon kan føre til at skader utvikler seg uoppdaget. Regelmessig kontroll og gode fukttiltak anbefales.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Organiske materialer lagret i krypkjeller.

Det er ikke adgang til krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert fra utsiden. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjellinger. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Alt av organiske materialer bør fjernes.

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



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til 2. etasje.
Det er malt tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til 2. etasje har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv avgjøre behov for tiltak.



Trapp til 2. etg



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

Skadedyr

Beskrivelse

Selger opplyser at det tidligere har vært registrert problemer med rotter i/ved boligen.

Det er videre opplyst at profesjonell skadedyrbekjemper har vært benyttet for å håndtere forholdet.

Selger er imidlertid usikker på om tiltakene har gitt varig effekt, og det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på resultatet av utførte tiltak.

Forholdet bør undersøkes nærmere, og eventuell dokumentasjon fra skadedyrfirma bør innhentes.

Det anbefales også videre kontroll/oppfølging av fagkyndig skadedyrbekjemper for å avklare om problemet er avsluttet, eller om det fortsatt foreligger aktivitet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Taket har fliser og panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for fuktmåling gir begrenset eller lite

Tilstandsrapport

informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Andre tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Svertesopp i dusjsone skyldes høy fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og kan gi misfarging og risiko for videre muggutvikling. Tiltak er grundig rengjøring med egnet middel, forbedring av lufting/avtrekk og sikre at overflater tørker raskt etter bruk.

Fuger i overgang vegg/gulv må utbedres i dusjsone.

Tilstandsrapport



Mykfug i dusjsone har løsnet

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

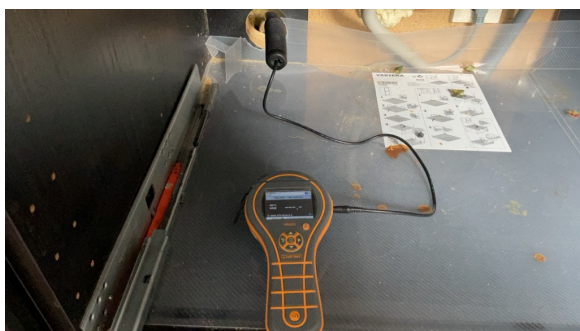
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskap.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av benkeplater.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av ventilasjonsavtrekket ble det utført papirtest. Papiret ble ikke holdt fast mot ventilen, noe som indikerer utilstrekkelig undertrykk og mangelfull avtrekksfunksjon. Avtrekket vurderes derfor ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Fravær av mekanisk avtrekk kan medføre dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkensonen over tid.

Det anbefales, dersom det er teknisk mulig, å etablere mekanisk eller forsert avtrekk til friluft fra kokesonen for å sikre bedre ventilasjon og redusere risiko for kondens og luktproblemer.

Det anbefales å få kjøkkenventilatoren kontrollert, da avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har en noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Slitemerker på benkeplate



Merker på skapdør

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

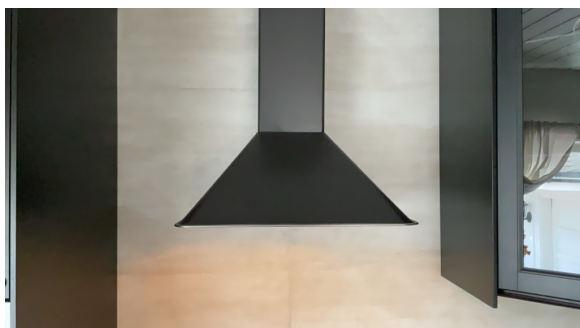
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Arbeid på vannledninger er ikke fagmessig utført.

Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrørene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder er koblet i stikkontakt. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

25 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 1. etasje.

35 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent for selger når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

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

Ja Alle elektriske arbeider, for dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

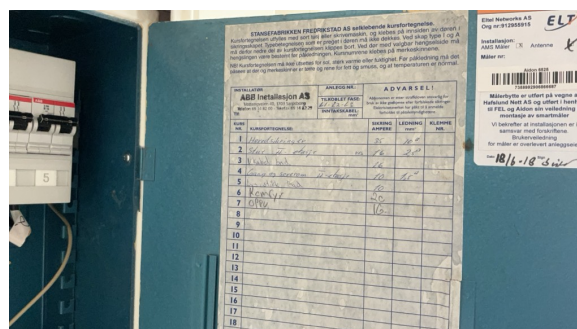
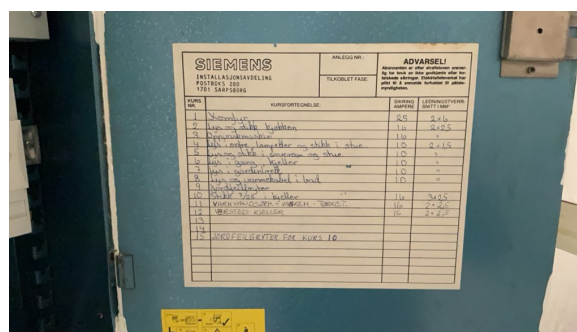
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra ukjent år. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd. Estimert levetid på dreneringsnett har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på det visuelle over terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Der er montert provisoriske understøttelser i garasjen for å avlaste grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å utbedre sprekker i muren og følge med videre utvikling.

Sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning av materialet. Videre kan sprekker i grunnmur gi adgang for skadedyr til andre konstruksjonsdeler av bygningen.

Følg med på eventuell videre utvikling. Det anbefales å kontrollere grunnmuren nærmere. Der sprekker og eventuelle åpninger er mest fremtredende, bør det vurderes lokal utbedring i form av fuging og tetting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hovedstoppekran og stakepunkt er plassert på tomten.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom trappene skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

304 m²/272 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Walk-in closet, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, 2 Garasjer, 6 Bod, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	33 937
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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

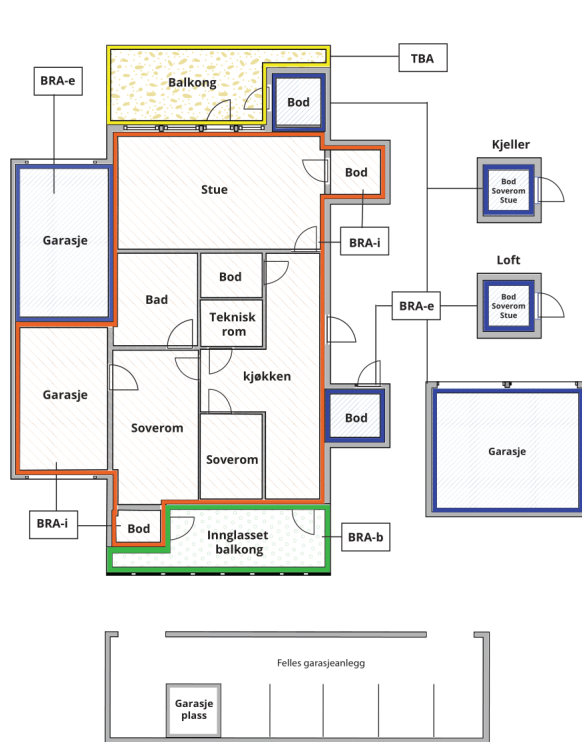
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	8
1. Etasje	84	32		116	64
Kjeller	122			122	
SUM	272	32			72
SUM BRA	304				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, walk-in closet		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, walk-in closet	Garasje	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang, garasje		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1991. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Flere rom er revet, som gjør det vanskelig å avgjøre bruken.
Det er ikke garasjeport på tegning, men dobbel glassdør.

Første etasje:

Del av stue er nå soverom.
Trapp fra garasje mangler.

Andre etasje:

Rom merket bad er i dag kjøkken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Kenneth Solli Gressløs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2093	27		0	822.8 m ²	Sarpsborg kommune sitt kommunekart.	Eiet

Adresse

Hagastuveien 28

Hjemmelshaver

Javadi Mehdi, Tangen Sandra Ljostad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hagastuveien på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune, i et etablert boligområde utenfor Sarpsborg sentrum. Hafslundsøy er et boligområde med småstedspreget beliggende på vestsiden av Glomma. Området har dagligvarehandel, skole, barnehager og idrettstilbud i nærområdet. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Sarpsborg sentrum ligger få kilometers kjøreavstand fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er bussforbindelser i området mot sentrum og øvrige deler av kommunen. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Glomma og i nærliggende friområder og skogsområder

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026	Diverse opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler	26.05.2026	Diverse opplysninger fra kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS1211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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