

# Tilstandsrapport



 3-roms leilighet i 3. Etasje

 St. Nikolas-gate 22, 1707 SARPSBORG  SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 99

# Andelsnummer 320

**Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22602-26129

Eiendomsverdi ref nr: SX1202

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



## Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

[ep@taksator.no](mailto:ep@taksator.no)

950 60 321



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

 TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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.

 TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

3-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger som ligger sentralt i Sarpsborg sentrum. Leiligheten er oppført i 1982.

Balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>. Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektriske elektriske panelovner.

Baderom med vinyllagt gulv med standard konstruksjoner av ukjent årstall.

Kjøkken med innredning fra IKEA av ukjent alder. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål. Integreert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Utgang fra stue/kjøkken og fra soverommet til en balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende servantinnredning med speil. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med gulvstående toalett og en heldekkende servant og skapdører med glatt utførelse.

Medfølger en utvendig bod ved balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> og en bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i felles bod kjeller.

En åpen oppstillingsplass i boligen felles garasjeanlegg medfølger ifølge eier.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 3. Etasje

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

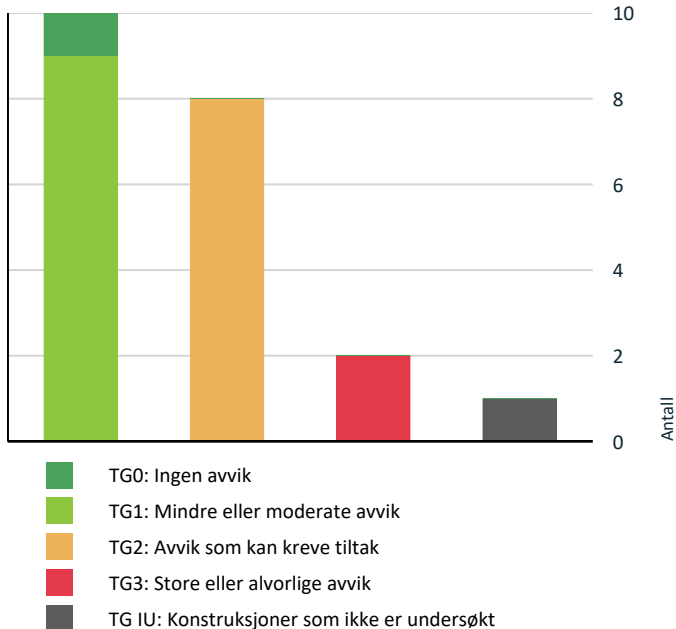
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

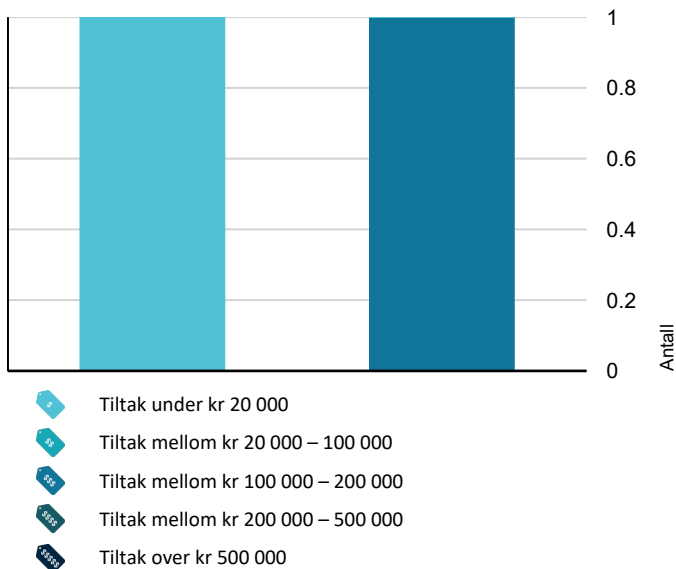
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 3. Etasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



### Byggeår

1981

### Standard

Se beskrivelse i rapport.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2013.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husdendregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



### TG 1 Balkongdører

#### Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2013.

# Tilstandsrapport

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter



## TG 1 Entrédør

### Beskrivelse

Entrédør i tre av ukjent alder.  
Det er kikkehull i døren.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30/Db35).

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.  
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at entrédør utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>.

Gulv i betong utførelse på balkonger.

Rekkverk i stål med glass på balkonger.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 110-112 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav på den ene balkongen med utgang fra soverommet.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 eller 1.2 m over 10 meter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader er teglforblendet og med trekledning noen steder.

Flate takkonstruksjoner, teknet med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

# Tilstandsrapport

## Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Vinylbelegg på bad/wc og toalettrom.  
Laminat i øvrige rom.

##### Vegger:

Baderomsplater på vegger på bad/wc.  
Ellers malte flater og smartpanel.

##### Himlinger:

Malte flater.  
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Noen merker på overflater som vegger, gulv, dørkarmer mm.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### AVVIK:

Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg og dørkarmer.

#### Konsekvens:

Overflateskader er i hovedsak av kosmetisk art, men kan gi redusert visuell standard og normal slitasje utover forventet nivå. I enkelte tilfeller kan skader i overflater gjøre materialer mer utsatt for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

#### Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater, som sparkling, sliping eller overflatebehandling. Ved større omfang kan utskifting av enkelte materialer vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 mm gjennom flere rom.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

### Sov:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

### 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.

### AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom flere rom.

### Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

### Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré/gang.

Vinylbelagt gulv og baderomsplater (nyere) på vegg med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret (ukjent alder). Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

# Tilstandsrapport

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 3. ETASJE > BAD/WC

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badromsplater på vegger.

Glatte, malt himling.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

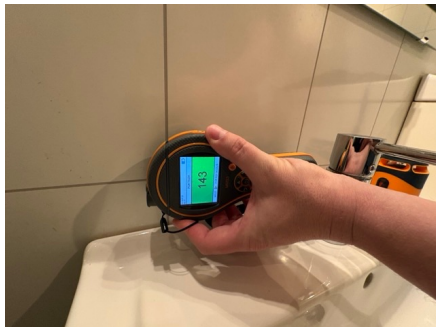
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

**AVVIK:**  
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

**Konsekvens:**  
Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

**Tiltak:**  
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.



## 3. ETASJE > BAD/WC

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelagt gulv uten gulvvarme.

Det var ikke mulig å måle fall fra topp flis ved dør til sluk, da det er montert dusjkabinett i dusjsonen. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 2 mm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- AVVIK:**  
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.
- Konsekvens:**  
Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.
- Tiltak:**  
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.
- AVVIK:**  
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 2 mm.
- Konsekvens:**  
For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befaring.
- Tiltak:**  
Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.
- AVVIK:**  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Konsekvens:**  
Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes mot sluk, men blir liggende på overflaten. Dette øker risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.
- Tiltak:**  
Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning i henhold til TEK17. Tiltak kan omfatte justering av overflate eller oppbygging av nytt fall ved rehabilitering av gulvet.



## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret.

Vinylbelegg på gulvet og klemt rundt sluk fra byggeår.

Det er observert at vinylbelegg rundt sluk, da vinylbelegg har sluppet/åpen.

Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gjør inspeksjonen noe vanskelig av sluket.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## AVVIK:

Mer enn forventet brukstid er passert på membranløsningen og mer enn brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens:

Når membran og sluk har passert forventet brukstid, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet. Dette kan medføre lekkasjer til underliggende konstruksjoner og risiko for fuktskader over tid.

## Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av membran og sluk. Tiltaket innebærer normalt rehabilitering av våtrommet for å sikre en løsning som oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

## AVVIK:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens:

Begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskelig å oppdage og fjerne smuss og avleiringer. Dette kan over tid føre til redusert funksjon, tilstopping og økt risiko for vannansamling og fuktbelastning.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Dette kan innebære justering av overliggende konstruksjon eller utskifting av slukløsning, slik at krav til drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

## AVVIK:

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett ved klemring på vinylbelegg, da det er rift/sprukket vinylbelegg rundt sluk.

## Konsekvens:

Utett tilslutning mellom membran og sluk gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader i gulv og underliggende bygningsdeler over tid.

## Tiltak:

Det anbefales utbedring av tettesjikt og sluktilslutning. Tiltaket vil normalt innebære reparasjon eller utskifting av membran/vinylbelegg og korrekt montering mot sluk, slik at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

## AVVIK:

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

## Konsekvens:

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

## Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer med godkjente løsninger. Arbeidet bør sikre tett overgang mellom rør og membran, slik at våtrommet oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Innredning har en del hakk/merker og svelleskader.

Dusjkabinett, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

#### AVVIK:

Det er påvist fuktskjolder og svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens:

Fuktskjolder og svelling indikerer at skapinnredningen har vært utsatt for fukt. Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på berørte deler, og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i området.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge opp fuktforholdene og sikre tilfredsstillende ventilasjon og bruk. Ved behov kan berørte deler av innredningen utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet på felles kanal.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

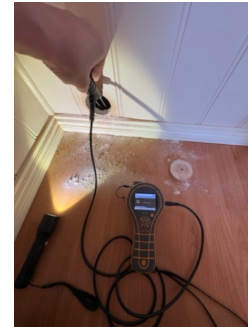
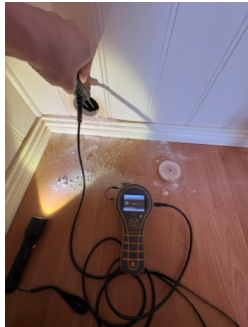
#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter fra IKEA av ukjent alder.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er en del merker/hakk og svelleskader på benkeplate og kjøkkenfronter.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

##### AVVIK:

Det er påvist fuktskjolder/hakk/skader på overflater.

##### Konsekvens:

Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Forholdet gir usikkerhet knyttet til omfang og årsak, og kan over tid påvirke materialenes tilstand og overflatens funksjon, uten at det nødvendigvis foreligger aktive lekkasjer ved befaring.

##### Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene nærmere. Dersom forholdet vurderes som avklart og tørt, kan lokale utbedringer av overflater utføres. Videre oppfølging bør tilpasses funnene og gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### AVVIK:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

#### Konsekvens:

Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og lukt i kjøkkenområdet, samt noe redusert inneklime, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

#### Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og inneklime, i tråd med gjeldende krav i TEK.

## SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTRØM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med servant.

# Tilstandsrapport

Vinyl på gulv og badestapet på vegger, det er ikke elektriske varmekabler på gulv.

Ventilasjon er tilkoblet felles kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørlegg fra byggeårene.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør med og uten plast og forniklede/forkrommede rør som er åpens som går langs veggen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Stoppekraner er ikke lokalisert.

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 eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

#### Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av rørlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

#### AVVIK:

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens:

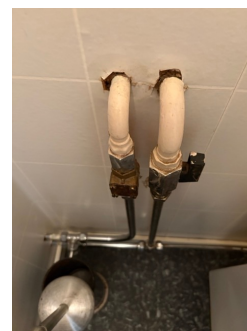
Manglende tilgang til stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge av vannet ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til økt omfang av vannskader dersom en hendelse oppstår.

#### Tiltak:

Det anbefales å lokalisere eller etablere lett tilgjengelig stoppekran. Plassering bør være tydelig og tilgjengelig slik at krav til sikker drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### AVVIK:

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

### Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

### Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

## TG.1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, stue mm.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.

# Tilstandsrapport

Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.  
Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles sentralt varmtvannsberedning.

Denne er ikke inspisert av takstmannen .

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.  
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.  
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.  
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## 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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Sikringsskap med skrusikringer.

Anlegget er antatt fra byggeåret.  
ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller uokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

# Tilstandsrapport

## 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.  
**1982**

## Generelt om anlegget

3. 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**

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

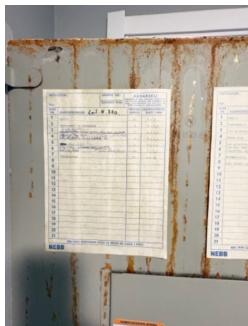
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

7. 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 anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**

**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**



## 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

### AVVIK:

Rekkverket på balkong (soverom) er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av balkong. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

### Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

### AVVIK:

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens:

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr kan redusere muligheten for tidlig slokking ved brann. Dette kan medføre økt skadeomfang på bygning og inventar, samt redusert personsikkerhet. Forholdet oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå etter dagens krav i TEK.

### Tiltak:

Det anbefales å kontrollere, supplere eller bytte håndslukkerutstyr slik at boligen har fungerende slokkeutstyr med tilstrekkelig kapasitet og plassering. Utstyret bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende anbefalinger.

# 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

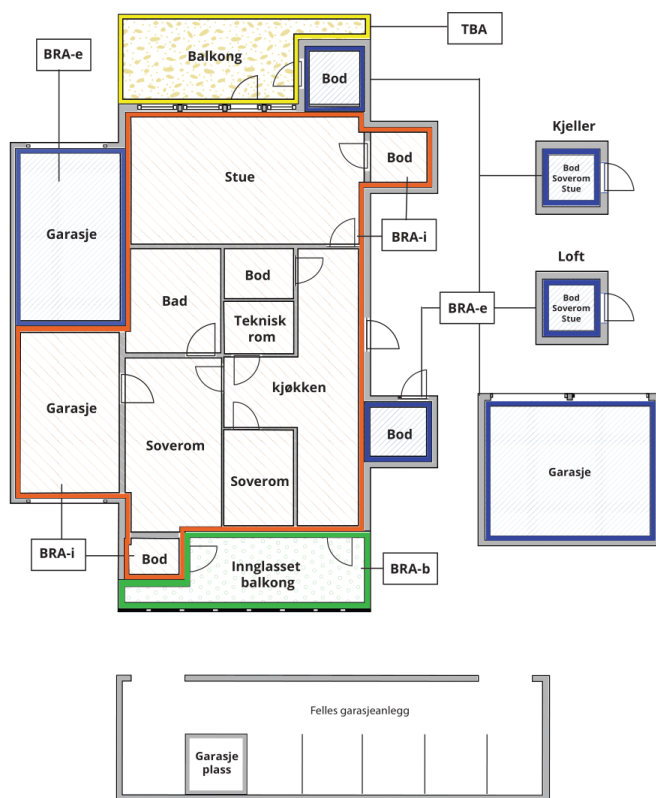
## Hva er måleverdig areal?

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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

## 3-roms leilighet i 3. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	79	3		82	15
Bod i felles kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>9</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bod, toalettrom, bad/wc, to soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
Bod i felles kjeller		Bod	

### Kommentar

3.Etasje:

Entré, bod, toalettrom, bad/wc, to soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue og soverom til en balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>.

Utvendig bod ved balkong på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Bod i felles kjeller:

Bod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Det medfølger en åpen parkeringsplass i felles garasje anlegg.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	99		0	3917.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

St. Nikolas-gate 22

#### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GLENGSHØLEN BORETTSLAG	948806789		USBL - 22 98 38 00	Steen Harald Oskar

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
320	140 337 31.12.2025	272 847 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 3.etasje med to balkonger med en sentral og god beliggenhet i sentrum av Sarpsborg. Sentralt beliggende leilighet i Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Jernbanestasjon ligger innenfor tøffelavstand. Gangavstand til gågata med sitt restaurantkvarter, kino og et mangfold av butikker. I enden av gågata finner man Storbyen kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og Sarpsborg Bussterminal i underetasjen.

Kulåsparken ligger kun få minutters gange unna med lekeplass og fine områder for en spasertur eller joggetur. Glengshølen med flotte turmuligheter ligger rett utenfor døren, og på Opsund finner man golfbane. Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold, og nærheten til E6 gjør at man enkelt kommer seg videre til alle Østfoldbyene, samt grensen til Sverige med sitt handlesenter. Sykehuset på Kalnes er bare noen minutters kjøretur unna.

### Om tomten

Tomt på 3.917 m<sup>2</sup>. Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt St. Nicolas gate er opparbeidet, der man finner arealer med plen. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 4.797.- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslage

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1982 i betong/tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har midlertidig brukstillatelse datert: 03.07. 1981. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

### Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger av mur og innvendig skillevegger av mur/betong. Bygget er teglforblendet og med trekledning på balkong. Flatt-tak som takkonstruksjon antatt tekket med banemembran, papp, sarnafil eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88542531			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

# Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.  
Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.  
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.  
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.