

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Klevaveien 18 B, 1719 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2074, bnr. 15, snr. 2

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 15688-25145

Referansenummer: GL4970

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes



Strm. Torps vei 1A
1738 Borgenhaugen
Mob.: 917 34460

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.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@paldegnes.no

917 34 460



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 • 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 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

Klevaveien 18 B består av den ene halvparten av den vertikaldelte tomannsboligen, beliggende sydvest på tomten. Bebyggelsen er oppført i tre etasjer, og i første etasje er det entrè, tre soverom, bad og teknisk rom/bod. I andre etasje er det stue med åpen kjøkkenløsning og toalett/vaskerom, og i tredje etasje er det TV-stue. Fra stua i andre etasje er det utgang til en veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Boligen er bygget etter TEK 17, og bebyggelsen er oppført i funkisstil Ved oppføringen er det lagt vekt på en normal god standard.

Bebyggelsen har i hovedsak normal slitasje både utvendig og innvendig, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på den enkelte bygningsdel. Det er opplegg med dusjarmatur på veggen på toalett/vaskerom i andre etasje, men dette rommet er ikke bygget som et baderom med tanke på bakenforliggende fuktsikring av våtsoner etc, når det gjelder veggoverflater.

Til boenheten medfølger det oppstillingsplass for én bil i felles carportanlegg, og en frittstående utvendig bod på ca. 7 kvm.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med helsveist papp, og har en standard fra byggetiden.
Taktekket er besiktiget fra takfot.
Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder.
Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden.
Ytterveggene er av bindingsverk isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med trepanel som er beiset. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2022. Det opplyses at det i senere tid har blitt skiftet enkelte bord/deler av bord.
Fasadene har normal slitasje med hensyn til alder.
Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.
Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.
Vinduene er med karm og ramme i tre, med 3-lags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder.
Ytterdøren er i malt utførelse, med glass.
Ytterdøren har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.
Fra stua i andre etasje er det utgang til en overbygd veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Gulvene er tekket med impregnerte materialer, og rekkverkene er i herdet glass.
Fra første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.
Verandaen og takterrassen har normal slitasje med hensyn til alder.
Ved hovedinngangen er det et utvendig repos av impregnerte materialer.
Reposet har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett og fliser. Innvendige vegger er oppført i platekledd trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak

malte slette overflater. I himlingene er det malte slette overflater. De innvendige overflatene har i hovedsak en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må forventes at det finnes enkelte bruksmerker, og at vegger og himlinger er normalt farget med hensyn til alder.
I første etasje er det isolert støpt gulv på oppfylte masser. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull. Ved en tidligere befaringsdag ble det opplyst at det har blitt foretatt utbedringer i forbindelse med en vannlekkasje fra verandaen i tredje etasje, like etter oppføringen av huset.
Bygget er utført med radonsperre, men det er ikke montert radonvifte. Det er ikke kjent om det har blitt målt etter radon i boligen tidligere.
I stua i andre etasje er det peisovn, med stålppe montert direkte på ildstedet.
Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt.
Innvendig er det malte fyllingsdører.
De innvendige dørene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.
Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og i hallen i første etasje, og det er garderobeskap på de to øvrige soverommene.
Garderobeskapene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med wc, servant og dusjhjørne
Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.
Det er fliser på veggene og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.
Det er fliser på gulvet, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert i dusjen.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.
I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.
Det er ikke synlig membran ved terskel, og terskelen ligger i flukt med høyden på flisene. Det er fall i gulvet mot sluket, men det kan ved en eventuell vannlekkasje være risiko for at lekkasjevann renner over terskel og ut i gang.
På baderommet i første etasje er det WC, servant og dusjhjørne, og en skapinnredning med slette fronter.
Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboileiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar.

Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er opplegg med dusjarmatur på veggen. Det har blitt opplyst ved en tidligere befaring med forrige eier, at veggene i rommet ikke er bygget som et baderom med hensyn til bakenforliggende fuktsikring av våtsoner.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedrørende underliggende fuktsikring, dersom det foreligger planer om endring av bruk av rommet, som medfører vannbelastning direkte på veggene.

På veggene, og i himlingen er det malte slette overflater.

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.

På toalettet/vaskerommet i andre etasje er det WC, servant, opplegg for dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.

Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Rommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette rommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter og benkeplater i eik heltre. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap.

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system.

Rørskapet er plassert på teknisk rom/bod, og har avrenning til rommet, som har sluk i gulvet.

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast/PVC.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

En varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på det tekniske rommet. Det opplyses at den ene trykkutjevningstanken har blitt skiftet i senere tid.

Det er varmekabler i gulvene i første etasje, og på badetrommet i andre etasje.

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 12 stk. kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er innfelte downlights i deler av himlingene.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i

boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av oppfylte masser.

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolert elementer.

Terrenget rundt bebyggelsen er i hovedsak flatt arrondert, og er planert med nivå under innvendig gulv.

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.

Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

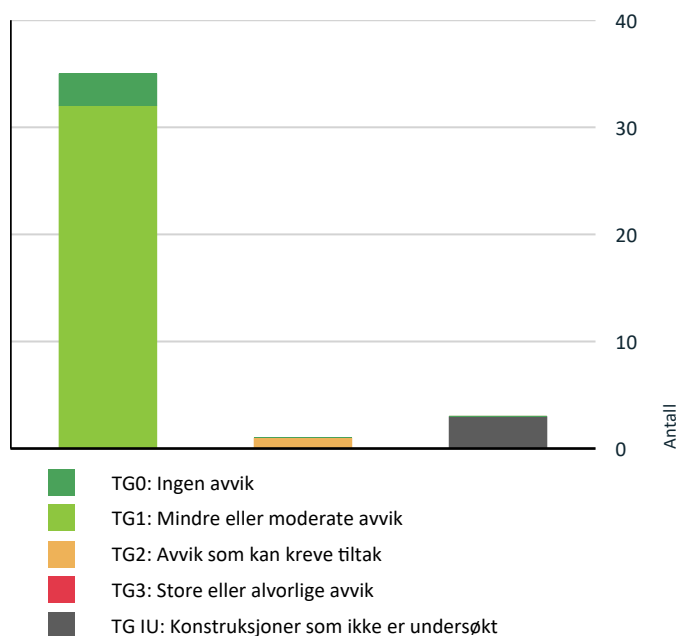
Tomannsbolig

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

De fremlagte tegningene er i samsvar med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. etasje > bad med wc, servant og dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med verddivurdering på eiendommen/seksjonen Klevaveien 18B i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 3/12-25 og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens/seksjonens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av denne. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, utover en visuell vurdering, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Boligen ble rehabilitert/nyoppført i 2018, og det er dette som er utgangspunktet for referansenivået i rapporten med mindre annet er beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Tatt ut fra ferdigattest.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med helsveist papp, og har en standard fra byggetiden.
Taktekket er besiktiget fra takfot.
Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder.



Taktekket besiktiget fra takfot.



Taktekket besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er av bindingsverk isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med trepanel som er beiset. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2022. Det opplyses at det i senere tid har blitt skiftet enkelte bord/deler av bord.
Fasadene har normal slitasje med hensyn til alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.

Tilstandsrapport

Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i takkonstruksjonen. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig.

TG 1 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, med 3-lags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Ytterdøren er i malt utførelse, med glass.
Ytterdøren har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i andre etasje er det utgang til en overbygd veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Gulvene er tekket med impregnerte materialer, og rekkverkene er i herdet glass.
Fra første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.
Verandaen og takterrassen har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Utvendige trapper

Ved hovedinngangen er det et utvendig repos av impregnerte materialer.
Reposet har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

På gulvene er det parkett og fliser. Innvendige vegger er oppført i platekledd trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak malte slette overflater. I himlingene er det malte slette overflater.
De innvendige overflatene har i hovedsak en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må forventes at det finnes enkelte bruksmerker, og at vegger og himlinger er normalt farget med hensyn til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I første etasje er det isolert støpt gulv på oppfylte masser. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull.
Ved en tidligere befaring ble det opplyst at det har blitt foretatt utbedringer i forbindelse med en vannlekkasje fra verandaen i tredje etasje, like etter oppføringen av huset.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre, men det er ikke montert radonvifte. Det er ikke kjent om det har blitt målt etter radon i boligen tidligere.

TG 1 Pipe og ildsted

I stua i andre etasje er det peisovn, med stålpipes montert direkte på ildstedet.



Beslag på utvendig pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

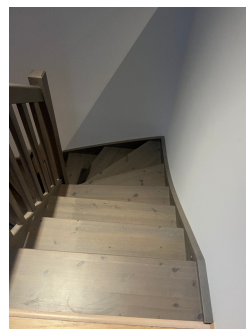
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Behovet for eventuell oppgradering av de innvendige trappene må vurderes av den enkelte.



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører.

De innvendige dørene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og i hallen i første etasje, og det er garderober på de to øvrige soverommene.

Tilstandsrapport

Garderobeskapene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Generell

Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.



Dusjhjørnet på baderommet.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert i dusjen.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.
Det er ikke synlig membran ved terskel, og terskelen ligger i flukt med høyden på flisene. Det er fall i gulvet mot sluket, men det kan ved en eventuell vannlekkasje være risiko for at lekkasjevann renner over terskel og ut i gang.

Tilstandsrapport



Overgang terskel på bad i første etasje.



Sluket på baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Sanitærutstyr og innredning

På baderommet i første etasje er det WC, servant og dusjhjørne, og en skapinnredning med slette fronter. Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboileiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

Generell

Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser. Det er opplegg med dusjarmatur på veggen. Det har blitt opplyst ved en tidligere befaring med forrige eier, at veggene i rommet ikke er bygget som et baderom med hensyn til bakenforliggende fuktsikring av våtsoner. Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedrørende underliggende fuktsikring, dersom det foreligger planer om endring av bruk av rommet, som medfører vannbelastning direkte på veggene.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

Overflater vegger og himling

På veggene, og i himlingen er det malte slette overflater. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.



Overgang ved terskel.



Sluk i gulvet.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På toalettet/vaskerommet i andre etasje er det WC, servant, opplegg for dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.

Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

2. ETASJE > TOALET/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette rommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboeligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter og benkeplater i eik heltre. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Avtrekk

Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet er plassert på teknisk rom/bod, og har avrenning til rommet, som har sluk i gulvet.



Samleskap for vannledningene.

Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast/PVC.

Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom i første etasje.

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

TE 1 Varmtvannstank

En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på det tekniske rommet. Det opplyses at den ene trykkutjevningstanken har blitt skiftet i senere tid.



Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.

TE 1 Andre installasjoner

Det er varmekabler i gulvene i første etasje, og på baderommet i andre etasje.

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.

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 12 stk. kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er innfelte downlights i deler av himlingene.

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

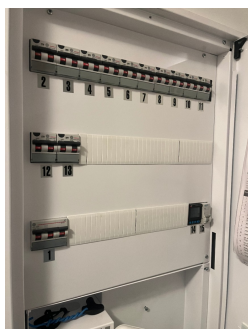
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

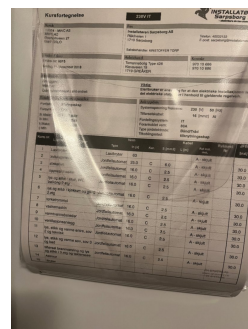
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av oppfylte masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolert elementer.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bebyggelsen er i hovedsak flatt arrondert, og er planert med nivå under innvendig gulv.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tatt ut fra Eiendomsverdi.

Beskrivelse

Uthuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med papp. Innvendig er veggene platekledd, og i himlingen er det kun plast/dampsperre mot isolasjonen. Døren er i malt utførelse, og det er innlagt strøm.

Uthuset har normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det er merker etter fukt på deler av ytterdøren.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
115 m²/115 m²

Tomannsbolig: Entré, Soverom, Bad, Bod,
Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, TV-stue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, hvor omsetningstiden på eiendommer vanligvis er kort. Ved verdiansettelsen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, eventuelt vedlikeholdsbehov etc. Det er også foretatt en sammenligning i forhold til omsetninger av andre boligeiendommer i området i senere tid.

Beregninger

Årlige kostnader

Avsetninger til fremtidig vedlikehold	Kr.	15 000
Kommunale avgifter, inklusive eiendomsskatt	Kr.	26 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

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

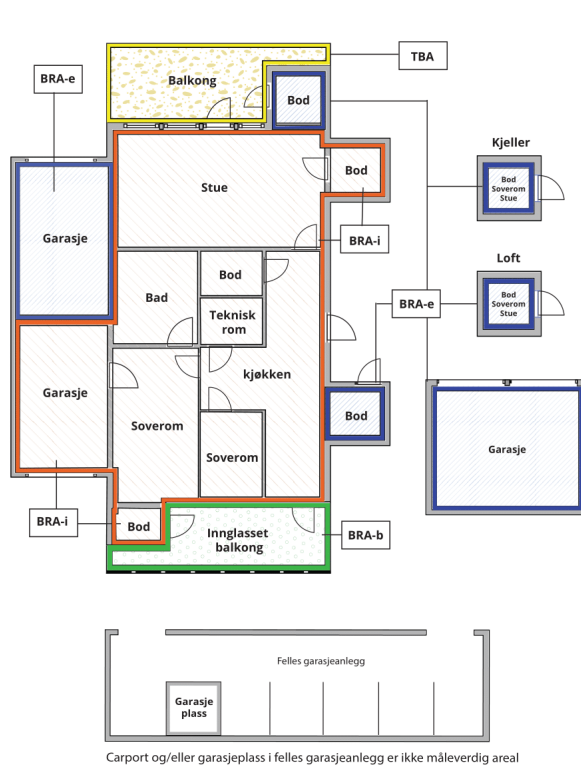
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49			49	7
2. etasje	49			49	7
3. etasje	17			17	22
SUM	115				36
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, tre stk soverom, bad med wc, servant og dusjhjørne, bod/teknisk rom.		
2. etasje	Stue med åpen kjøkkenløsning, toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar.		
3. etasje	Tv-stue med utgang til takterrasse.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet /tatt ut fra tidligere takst. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremlagte tegningene er i samsvar med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har blitt foretatt enkelte utbedringer over tid.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom med utvendig adkomst.	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/seksjonen ligger i et eldre etablert boligområde ved Opstad på Greåker i Sarpsborg kommune. Området for øvrig består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass og Greåker sentrum med post og butikker. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss og bil til Sarpsborg og Fredrikstad, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca 6 km.

Sameiet består av fire boenheter oppført i 2018, og er fordelt på en vertikaldelt tomannsbolig og en horisontaldelt to-mannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert.

Om tomten

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten er svakt skrånende mot syd, og er pent opparbeidet med enkle grøntarealer. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert, og ned til hovedinngangen det er anlagt trapp i terrenget av granittblokker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	14.12.2016		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.11.2018		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	01.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppdelingsbegjæring	14.11.2018		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	19.01.2026	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL4970>

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