

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørnehiet 12, 1739 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1051, bnr. 365

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 22348-1041

Referansenummer: JM2540

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Kenneth Gresslås
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard i forhold til alder, men det er registrert flere avvik som medfører behov for tiltak på både utvendige og innvendige bygningsdeler. Utvendig er det skader på takteking, beslag, vindskier og gesimsskase, samt mangelfull lufting av kledning. Innvendig er det målt skjevheter i etasjeskillere, og det er påvist høyt fuktnivå og feil bruk av diffusjonssperre i kjellervegger. Vann- og avløpsrør har passert forventet levetid, og ventilasjonen i boligen er generelt mangelfull. Drenering er fra byggeår og viser tegn til svekket funksjon. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men oppgradering og utbedringer må påregnes for å redusere risiko for skader og sikre videre bruk.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Trapper i trekonstruksjoner.
Utvendig bod på ca 9 kvm.
Garasje på ca 31 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Radonvifte.
Elementpipe og vedovn.
Malte tretrapper.
Malte og lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

Bad kjeller
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte og mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Veggene har malte strie.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu
Badstuovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert på/i vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i kjøkken.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
Elbil-lader.
63 AHS med div. automatsikringer og skrusikringer.
Sikringsskap plassert i vindfang.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler
Elektriske panelovner
Varmepumpe
Vedovn

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gårds plass med belegningsstein og noe beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m ²
Totalpris	4 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 02.05.1986. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Bad er utvidet, ekstra rom og boder er innredet.

Første etasje: Tilbygg er ikke inntegnet. Soverom er omgjort til kjøkken.

Andre etasje: Ekstra rom er ikke inntegnet.

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

Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Garasje

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

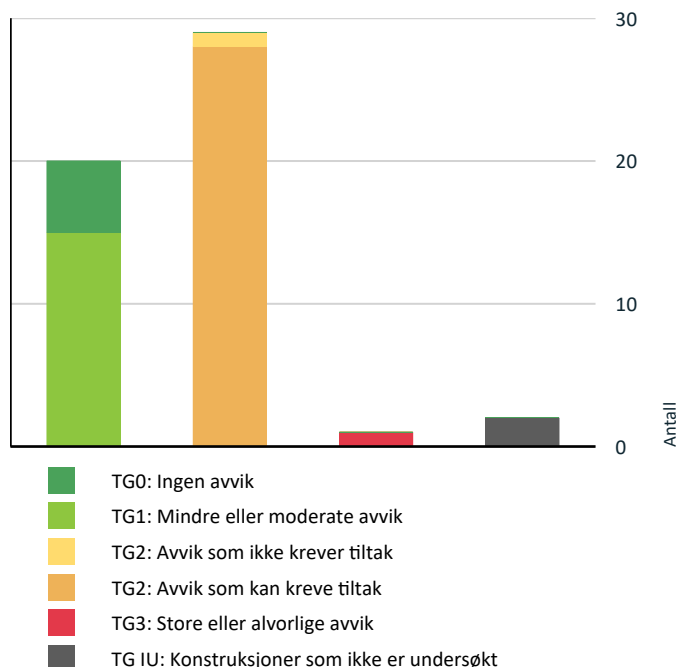
Det kan være avvik i plasseringen av garasjen på tomten.

Det er avvik mellom byggesøkte tegninger og reguleringsplankart.

Ytterligere undersøkelser angående plasseringen anbefales.

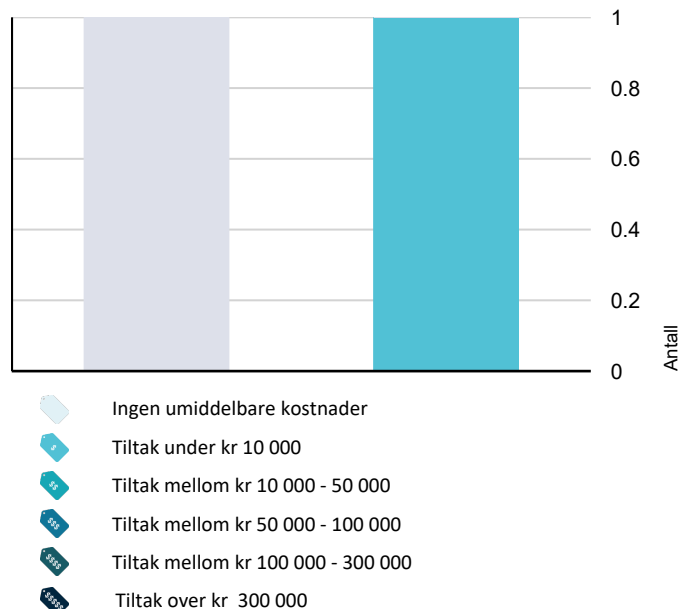
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller loftetasje

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert råteskader på vindskier.

Det er observert skader på gesimskassen i gavl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Vindskier må skiftes ut med nye i trykkimpregneret eller overflatebehandlet materiale. Det anbefales også å etterse og eventuelt utbedre tilslutninger og beslag for å redusere fremtidig fuktbelastning

Gesimskassen bør åpnes og kontrolleres nærmere for omfanget av skadene. Skadet materiale fjernes og erstattes med nytt.

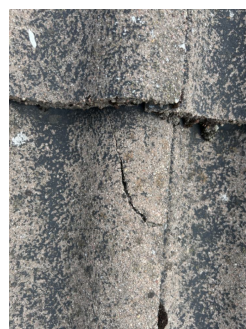
Tilstandsrapport



Gesimskasse har "knekk"



Det er registrert råteskader på vinds kier.



Det er knekk i takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Dels påvist noe avflassing av plastbelegg på beslag. Ellers er det registrert vanlig brukslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avflassing av plastbelegg kan medføre redusert beskyttelse mot fukt, noe som over tid kan føre til korrosjon eller redusert levetid på beslagene. Brukslitasje tilsvarende alder anses som normalt og har ingen umiddelbar konsekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere vedlikehold eller utbedring av plastbelegg ved behov for å hindre videre nedbrytning.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



Dels påvist noe avflassing av plastbelegg på beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

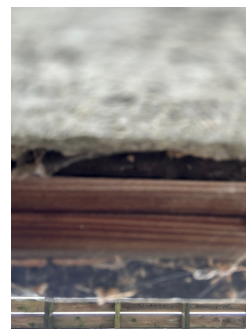
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.



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

TG IJU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har et kneveggloft som er det eneste tilgjengelige stedet for å inspisere loftskonstruksjonen. Ved befaring ble det ikke observert synlig lufting, verken i kneveggloftet eller i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader, kondensering, råte og redusert levetid for takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon i kneveggloftet, for eksempel ved å montere luftespalter, ventiler eller gesimslufting. Dette vil bidra til bedre uttørking av konstruksjonen og redusere faren for fuktrelaterte skader.

Ytterligere undersøkelser anbefales for gjenbygget takkonstruksjon.



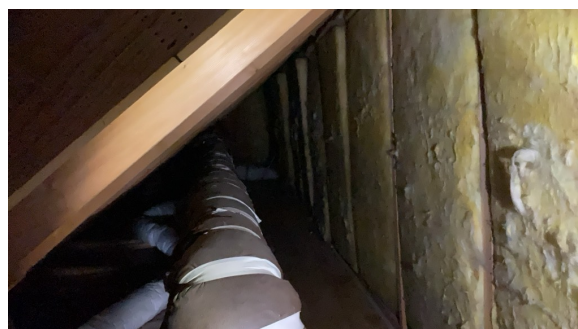
Storedeleer av takkonstruksjonen er gjenbygget.



Takkonstruksjonen er gjenbygget.



Ingen synlig lufting.



Kneloft.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

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

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



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget og trekker dermed opp fukt/vann som reduserer levetiden på sidebordene.



Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.



TG 1 Takvinduer

Det er montert takvindu med 2-lags glass.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har behov for justering og overflatebehandling.



TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Enkel balkongdører i 1. etg fra 2009.

Dobbel balkongdør fra 2015.

Balkongdør i kjeller fra byggeår.

Tilstandsrapport



Balkongdør i kjeller fra byggeår.



Balkongdør i 1. etg fra 2015.



Balkongdør fra 2009

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til terrasser oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

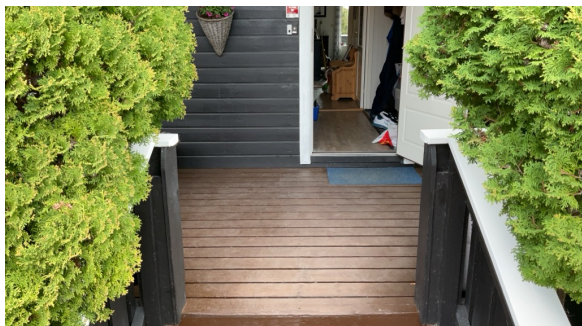
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Understøttelse av bjelker bør utbedres.

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

Tilstandsrapport



Konstruksjonene har skjevheter.



Det er etterslep på vedlikehold av overflater.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

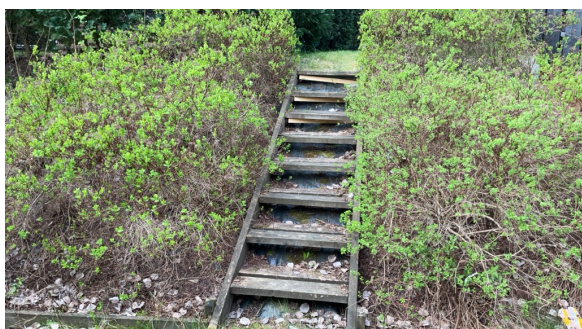
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler rekkverk i trapp.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig bod

Utvendig bod på ca 9 kvm.

Boden er av trekonstruksjoner, med shingel på tak.

Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

TG 1 Etasjeskiller 1. etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

TG 2 Etasjeskiller loftetasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Boligen er utstyrt med radonvifte, men det er ikke utført målinger de senere årene.
Vifte montert 2014.
Siste måling tatt 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen nyere målinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta nye målinger.

Tilstandsrapport



Radonvifte i kjeller. Montert 2014.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Vedovn fra 2015.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9 i soverom og 11,5 i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

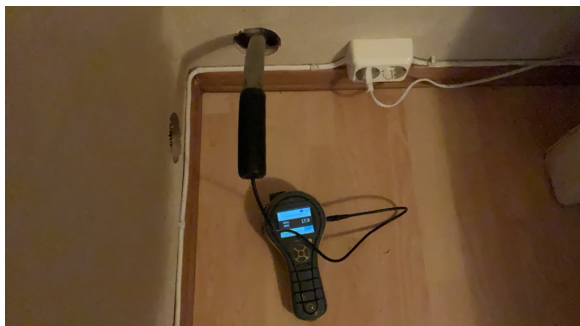
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak:

Det er viktig å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Konsekvensen av diffusjonssperre innvendig er at fukt som trenger inn fra utside ikke får tørket ut, og blir liggende i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til råteskader, muggdannelse, dårlig innneklima og redusert levetid på veggene.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

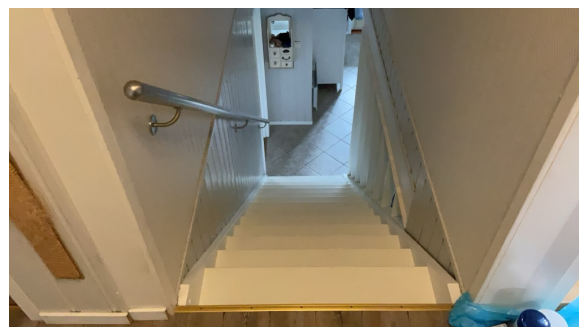
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og lakkerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Rekkverk i loftsetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å fjerne avvik.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke hjelpesluk utenfor tett dusjsokkel, og avslutning av dusjsokkel er høyere enn avslutning av membran ved dørterskel. Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

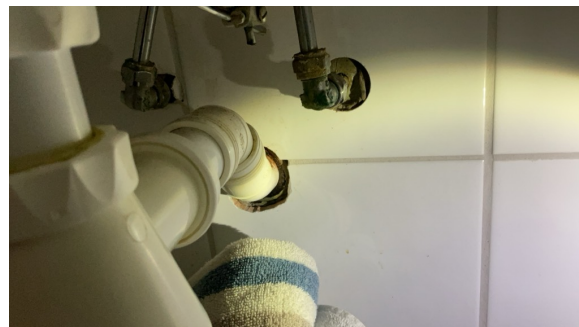
Vurdering av avvik:

- 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 slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utilfredsstillende tetting ved rørgjennomganger i våtrom kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for vannskader, sopp- og muggdannelse.



Utilfredsstillende tetting ved rørgjennomganger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

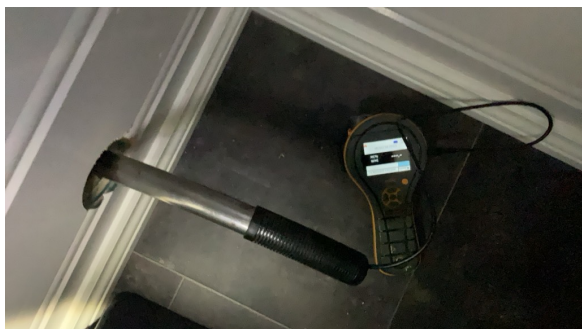
Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det er ikke hjelpesluk utenfor tett dusjsokkel, og avslutning av dusjsokkel er høyere enn avslutning av membran ved dørterskel. Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Flate gulv gir redusert fall mot sluk, som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å overvåke forholdene og eventuelt vurdere utbedring for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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 slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- 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.

Utilfredsstillende tetting ved rørgjennomganger i våtrom kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for vannskader, sopp- og muggdannelse.



Utilfredsstillende tetting ved rørgjennomganger

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.

Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er ukjent teknisk forskrift.

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte. Bruken av rommet vil være avgjørende.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strie.

Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

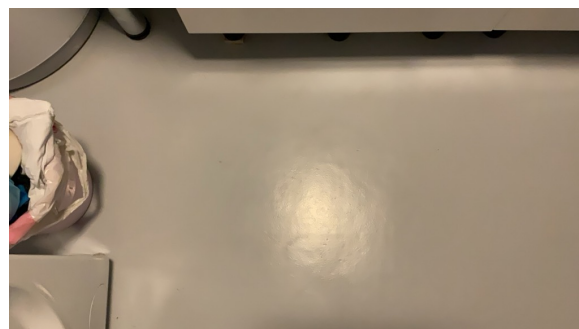
- Det er avvik:

Badet har originalt vinylbelegg på gulvet fra byggeår. Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer. Det er likevel en eldre løsning, og belegget har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikoen for lekkasje og fuktskader øker ettersom belegg og eventuell underliggende tettesjikt har overskredet forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, og det kan forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.



KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

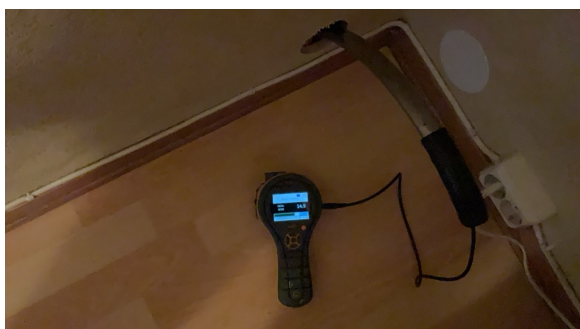
Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,9.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu

Badstu er en risikokonstruksjon fordi de skaper spesielle utfordringer knyttet til fukt. Feil i oppbygging, plassering av dampsperre eller mangelfull lufting rundt konstruksjonen er vanlige årsaker til fuktskader. Derfor er det viktig med riktig konstruksjon og jevnlig vedlikehold for å redusere risikoen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende rom-i-rom-konstruksjon kan føre til kondens og fuktskader, svekket temperaturkontroll, økt energiforbruk og økt risiko for mugg- og råteskader, noe som kan påvirke både konstruksjonens holdbarhet og hygieniske forhold.

KJELLER > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstuovn

Utstyret er ikke funksjonstestet, og vurderingen bygger kun på visuell besiktigelse uten inngrep eller kontroll av funksjon og ytelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert på/i vaskerom.

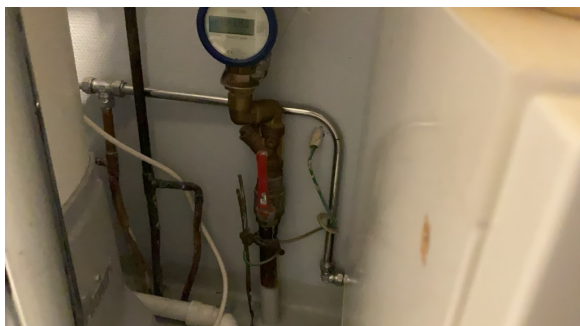
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på vaskerom

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er ukjent hvor stakeluke er plassert. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Stakeluke kunne ikke lokaliseres.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lokalisering av stakeluke medfører at det kan bli utfordrende å utføre rensing og utbedringer ved tette avløpsrør. Dette øker risikoen for tilbakeslag, oversvømmelser og skader på bygningsdeler ved eventuelle blokkeringer i avløpssystemet.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Selger opplyser om følgende:

Leverandøren Luft og Varme har utført service hvert 2. år siden pumpa var ny.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer via elektriske varmekabler, elektriske panelovner, varmepumpe og vedovn.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Selger opplyser om følgende:

Varmtvannstanken har smartstyring.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Andre installasjoner

Elbil-lader.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

63 AHS med div. automatsikringer og skrusikringer.

Sikringsskap plassert i vindfang.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1987

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

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 varmtvannsbereider, 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?

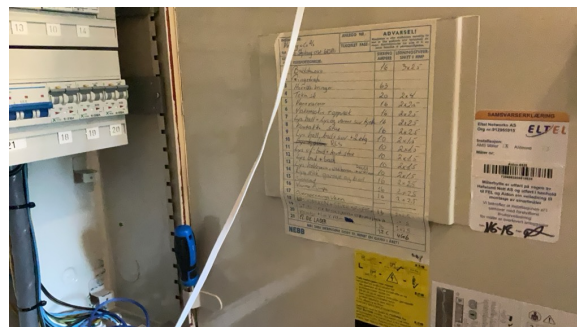
Ja

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

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Toppliste mangler på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ikke er tilstrekkelig festet/manglende toppliste eller lignende kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskade osv.



Toppliste mangler på enkelte steder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kontrollen av grunnmur med tanke på sprekker eller skader ble begrenset til en visuell kontroll utvendig over terrengnivå og på fritt eksponerte murvegger i kjeller.



TG 0 Terrengforhold

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

Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på

Tilstandsrapport

byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje på ca 31 kvm.

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk.

Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein.

Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter fra 2017, samt en sidedør.

Det er god lagringsplass på loftet i garasjen.

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

229 m²/220 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Bod, Vaskerom, Badstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

4 850 000

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for april 2025 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi pga. etterspørselen anses som mindre enn tilbudet i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnefaret 24A ,1739 BORGENHAUGEN 206 m² 1986 5 sov	03-07-2023	5 850 000	5 450 000		5 450 000	26 456
2 Kalaveien 46B ,1739 BORGENHAUGEN 200 m² 1972 4 sov	27-02-2024	4 900 000	4 800 000		4 800 000	24 000
3 Karjolveien 16 ,1739 BORGENHAUGEN 239 m² 1989 4 sov	14-02-2024	5 650 000	5 550 000		5 550 000	23 222
4 Rådyrfaret 17 ,1739 BORGENHAUGEN 189 m² 1983 3 sov	15-10-2024	4 300 000	4 075 000		4 075 000	21 561
5 Bjørnehiet 13 ,1739 BORGENHAUGEN 215 m² 1986 3 sov	07-04-2024	4 490 000	4 450 000		4 450 000	20 698
6 Ordfører Juul-Olsens vei 23 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 248 m² 1985 4 sov	05-01-2025	5 190 000	5 000 000		5 000 000	20 161
7 Kalakroken 29 ,1739 BORGENHAUGEN 220 m² 1978 4 sov	24-04-2024	4 400 000	4 400 000		4 400 000	20 000
8 Lille Engvei 7 ,1738 BORGENHAUGEN 259 m² 1967 3 sov	01-01-2025	3 290 000	3 050 000		3 050 000	11 776

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	24 954
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	20 400
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	9 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 770 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 500 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

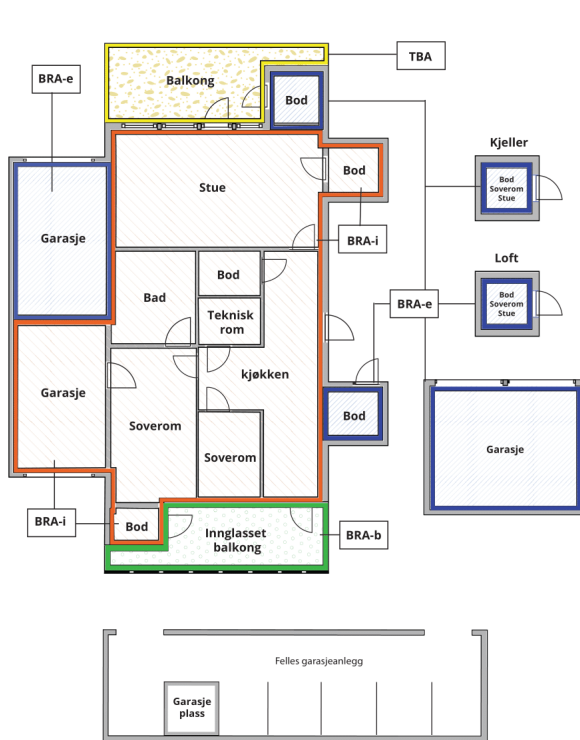
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		19	50
1. Etasje	103	9		112	51		112
Kjeller	86			86			86
SUM	220	9			51	19	248
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad	Bod	
Kjeller	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Badstue		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 02.05.1986. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Bad er utvidet, ekstra rom og boder er innredet.

Første etasje: Tilbygg er ikke inntegnet. Soverom er omgjort til kjøkken.

Andre etasje: Ekstra rom er ikke inntegnet.

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

Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Styring VVB, Bravia-2023

Bytte gammel termostat, Bravida-2022

Montert elbil lader m/ny kurs, OneCo-2021

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu har ikke tilstrekkelig størrelse for rømning og dagslys i soverom førsteetasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det kan være avvik i plasseringen av garasjen på tomten.
Det er avvik mellom byggesøkte tegninger og reguleringsplankart.
Ytterligere undersøkelser angående plasseringen anbefales.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	13
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Kenneth Gressløs	Takstingeniør
	Roger Helgesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	365		0	667.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnehiet 12

Hjemmelshaver

Hamang Lise Beathe Schade, Helgesen Roger
Darud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Borgenhaugen i Sarpsborg. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus, med kort vei til barnehager, skole og dagligvarebutikker.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet i skogsområdene rundt. Enkel adkomst til Sarpsborg sentrum og E6.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gårdsplass med belegningsstein og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 675 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Megler	13.05.2025	Diverse opplysninger fra kommune og forretningsfører	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025	Diverse opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklaering/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/JM2540>

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