

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mørkveien 171, 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

 gnr. 33, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 13794-1905

Eiendomsverdi ref nr: OL7466

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, 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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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

Skiptvet, landlig beliggende enebolig.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, i hovedsak relatert til bygningens alder og normal slitasje på bygningsdelene. Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, inneklima og energiytelse er strengere enn tidligere, og det må derfor forventes avvik i forhold til dagens standard.

Eier opplyser at det i 2022 ble gjennomført omfattende oppussing av 1. etasje, hovedsakelig på egeninnsats. I forbindelse med dette ble vegger revet i henhold til opprinnelig planløsning for å utvide kjøkkenet. Det ble satt inn doble dører fra kjøkken til terrasse, montert ny peisovn og pipe ble pusset, arbeider utført av snekker Andrzej Mikos. Videre ble vegger i stue, kjøkken, WC, gang mot utgang, gang med trapp til kjeller og hovedsoverom kledd med gips og overflater sparklet, pusset og malt. Det ble montert nytt himlingstak i stue, kjøkken, gang mot utgang, gang mot kjeller og hovedsoverom, samt lagt laminatgulv i hele 1. etasje, delvis utført av snekker og delvis som egeninnsats. Det ble montert nye gulv- og taklister, byttet dør til WC, etablert spilevegger i stue og gang, og installert vegghengt toalett med ny innredning. Vann- og avløpsføringer ble flyttet til kjøkkenøy, utført av rørlegger i familien. Det ble montert nytt kjøkken fra KVIK av fagmontør, samt installert varmepumpe. Arbeidene er delvis dokumentert med bilder.

I 2023 ble det levert og montert vannrenseanlegg, utført av Askim & Mysen Rør AS. I 2024 ble det oppført ca. 64 m² terrasse på inngangssiden av boligen, nordøstlig side, utført på egeninnsats. Grunnarbeidet er dokumentert med bilder.

Det anbefales utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i boligen. Det foreligger ikke tegninger for innredet underetasje, garasjen er oppført større enn godkjente tegninger, og det foreligger heller ikke tegninger for annekst eller vognskjul

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Rupanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Nyere dobbeltfløyet dør fra kjøkkenet.
Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 64 kvm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1. etasje: Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og panel. Innvendige tak har himlingsplater og panel.

Overflater kjeller: Innvendig er det gulv av belegget og betong.
Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og åpent opp til isolasjon.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har tretrapp til underetasje/kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad underetasjenkjeller:
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er montert innfelt kjøkkenventilator (Siemens Studioline) i himling.

Kjøkkenet i underetasjen har eldre standard med med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant ved inngangsparti i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Arbeid til nytt kjøkken og toalett i 1. etasje er utført på dugnad av fagmann.
Boligen har sentral avtrekk med motor plassert på kaldtloft, det er avtrekk fra bad og toalett fra denne i 1. etasje. Kjøkkenventilatorer går ut. Ellers er boligen naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og lufteluker.
Det er installert varmepumpe.
200 liters varmtvannsbereder fra Høiax. Bereder plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og leirholdige masser. Fjell i dagen i kjeller.
Dreneringen er fra 2002.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng.
Eiendommen har privat brønn som vannforsyning. Det er installert renseanlegg for drikkevann plassert i teknisk rom i kjeller.
Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggetegninger uten kjelleretasje. Oppføring av kjeller samt innredning av rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Ny eier overtar og viderefører disse forholdene på eget ansvar og risiko.

Vaskerom og bod er revet for å gi større kjøkken. Arealet som tidligere var bod og nå inngår i kjøkkenet vurderes som søknadspliktig omgjøring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt.

Videre fremgår det av opprinnelige tegninger at boligen var prosjektert med to bad. Arealet hvor det ene badet er inntegnet benyttes i dag som gang og kjellernedgang.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for vognskjul. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for annek. Bygningen er ikke byggemeldt. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger byggetegninger for dobbel garasje med oppgitte mål 7,6 x 6,5 meter. Nåværende garasje er større enn byggemeldt garasje. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Soveromsvindu i kjeller har en lysåpning som er ca. 2 cm mindre enn gjeldende krav til rømningsvindu, og oppfyller dermed ikke krav.

Selger har opplyst at SH Prosjekt er engasjert for å søke godkjenning av ulovlige forhold. Det tas forbehold om utfallet av denne prosessen. Frem til eventuell godkjenning foreligger, anses forholdene som ikke godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Annek

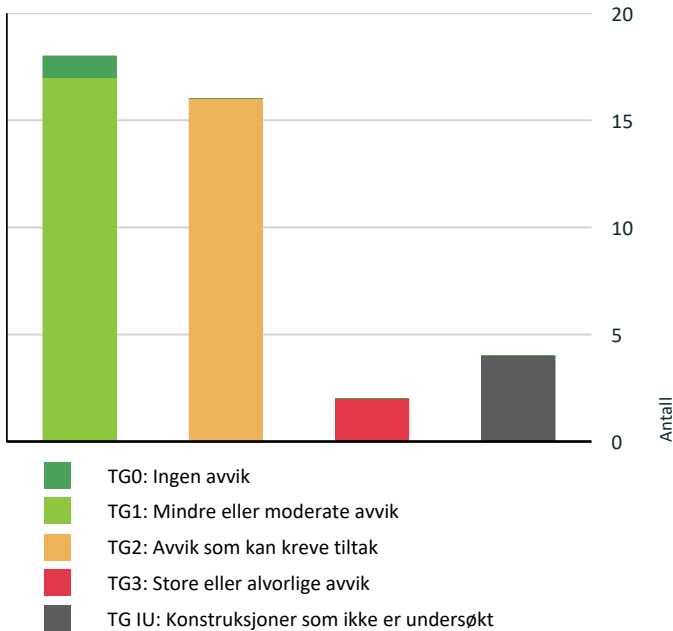
- Det foreligger ikke tegninger

Vognskjul

- Det foreligger ikke tegninger

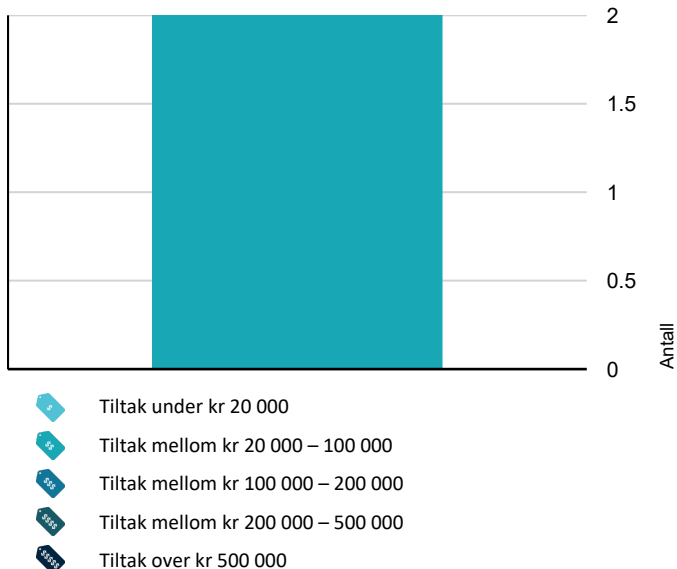
Sammendrag av boligens tilstand

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.

På befaringsdagen var det betydelige snømengder på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet beslag, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)


! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)


! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Overflater kjeller** [Gå til side](#)

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


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


-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [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](#)

-  **Kjøkken > Underetasje/kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)






-  **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og det var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Det meste dekket av snø. Så det bør inspiseres når snøen er borte.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

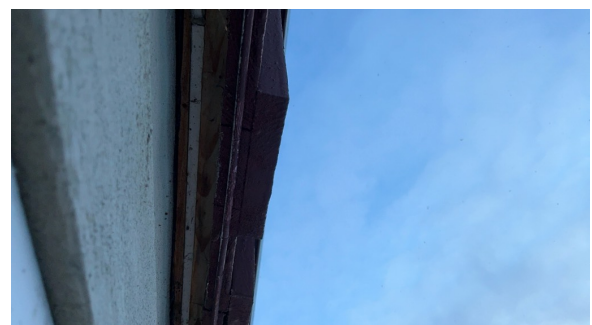
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- 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.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Nyere dobbeltfløyet dør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Dør mangler beslag under terskel.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 64 kvm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Åpning i rekkverk ned mot gulv er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda mot øst oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



8 kvm.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panel. Innvendige tak har himlingsplater og panel. Bom (hultom) under fliser i entré.

Malte veggplater og himlingsplater er slått utenpå panel.

! TG 2 Overflater kjeller

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Hull i belegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2022. Ovn er montert på dugnad og det foreligger bilder for arbeidet.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

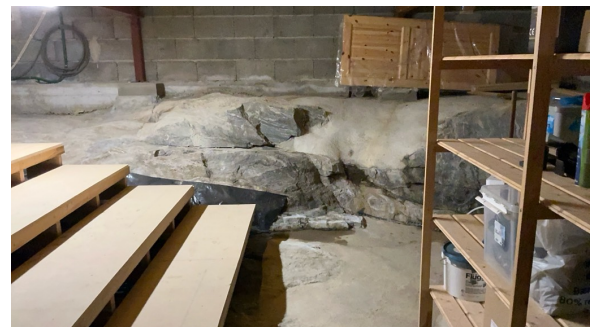
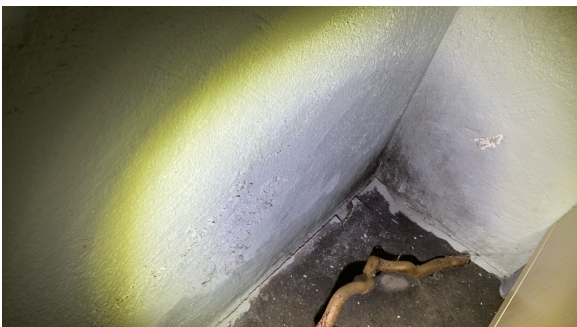
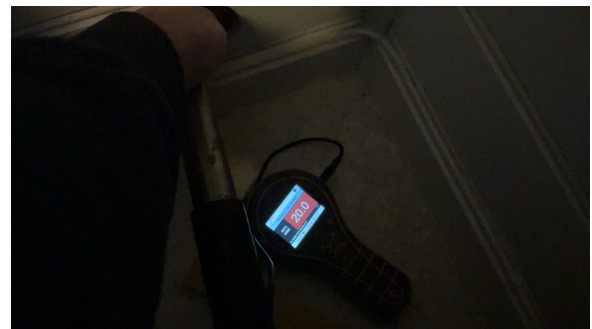
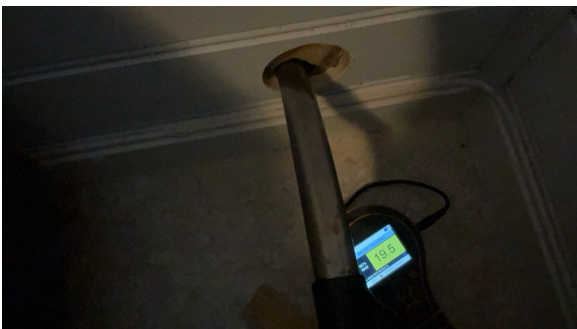
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

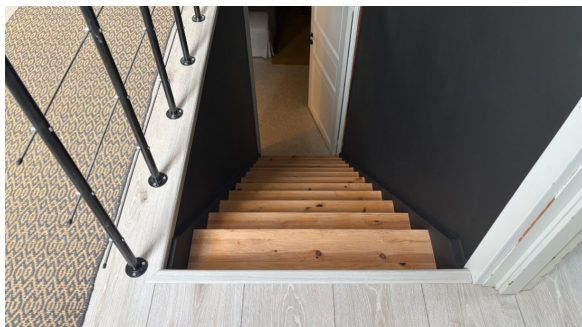


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp til underetasje/kjeller.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra hovedsoverrommet. Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler membrankant ved terskel. Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dusjkabinett over sluk. Begrenset inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

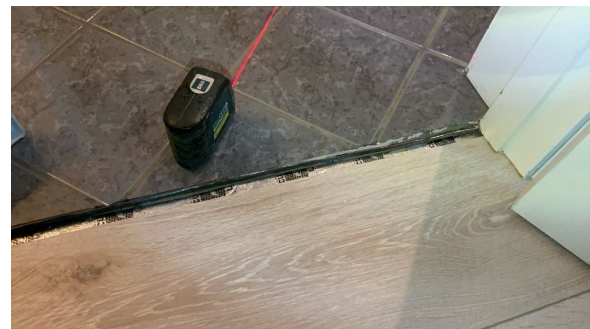
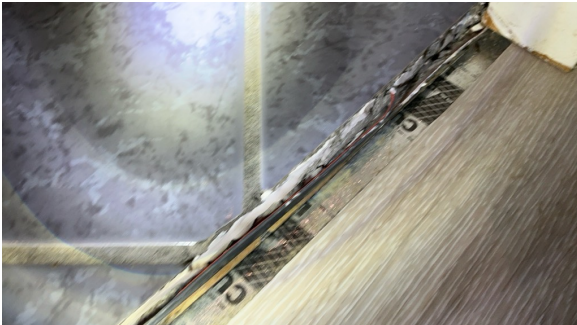
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da røropplegg ligger på yttervegg.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i regi av tidligere eier. Ingen dokumentasjon på arbeider.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler membrankant ved terskel.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke sveiset belegg. Åpne skjøter i vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.



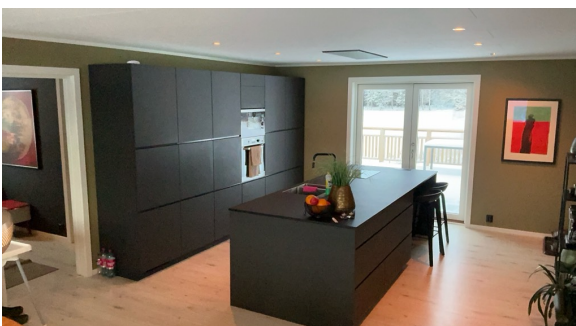
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.



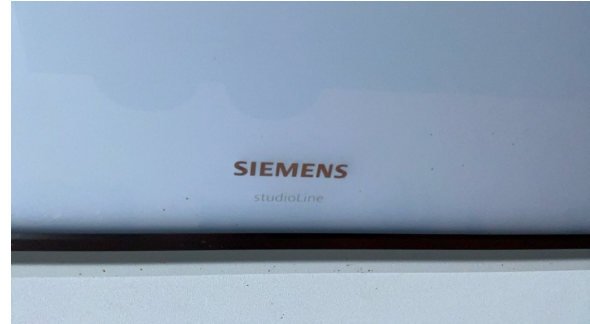
Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert innfelt kjøkkenventilator (Siemens Studioline) i himling. Avtrekkskanal føres over himling og videre til kaldtloft og ut.



Gammel rør til kjøkkenventilator bør fjernes og tettes ved loftsvifte.

UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Knott skadet.

SPESIALROM

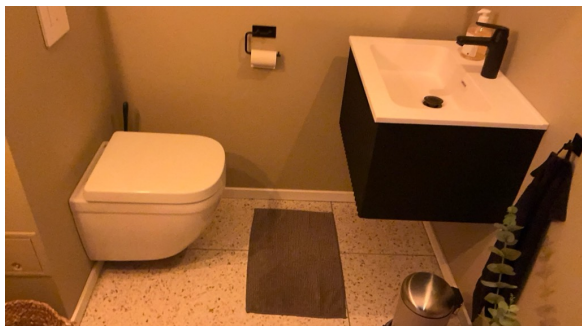
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Tilstandsrapport

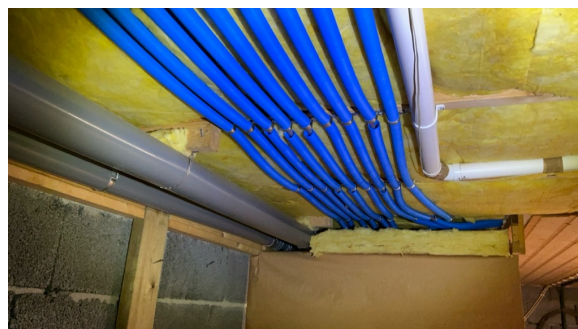
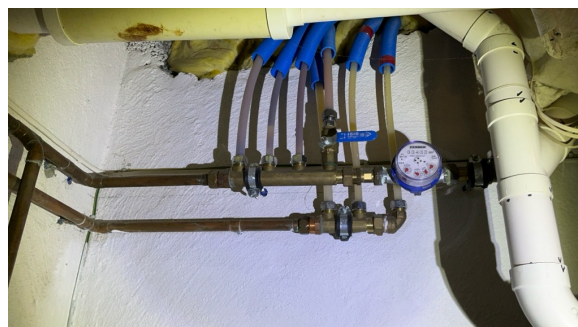


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Arbeid til nytt kjøkken og toalett er utført på dugnad av fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker på plastavløpsrør og skjøter. Dette kan indikere kondens eller mindre lekkasje fra skjøteforbindelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer og skjøter.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentral avtrekk med motor plassert på kaldtloft, det er avtrekk fra bad og toalett fra denne i 1. etasje. Kjøkkenventilatorer går ut. Ellers er boligen naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og lufteluker.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder plassert i teknisk rom.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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.

2000

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Det er opplyst at det ble utført elarbeider i forbindelse med oppussing i 2022. Arbeidet er utført på egeninnsats av elektrikerlærling i familien. Det er demontert eldre downlights i stue og montert totalt 18 nye downlights (4 på soverom, 8 i stue og 6 på kjøkken). Videre er det etablert strømtilførsel til kjøkkenøy, herunder egen kurs til komfyr samt kurs til stikkontakter. Arbeid utført på egeninnsats uten fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon kan ikke verifiseres å være utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette medfører usikkerhet rundt utførelse og kan påvirke elsikkerheten.

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, brantilløp 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?

Tilstandsrapport

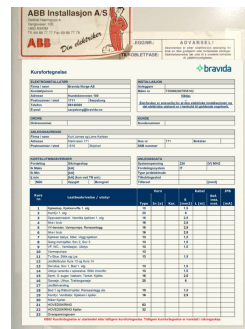
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Kursfortegnelse bør oppdateres, og det bør utføres el-kontroll med tilstandsrapport. Eventuelle avvik bør utbedres.

Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på når anlegget sist er kontrollert eller oppgradert. Anlegget bærer preg av alder og flere ettermonterte løsninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og leirholdige masser. Fjell i dagen i kjeller.

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'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplatt på grunnmursplast som dermed spriker. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig i uinnredet kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke er tilstrekkelig festet/manglende topplatt 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. Det må forventes utbedringer, men mye avhenger av hva man bruker kjeller til og hvilken løsning man velger for avfuktning og ventilering av kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er registrert sprekkdannelser på to vegger i overgang gulv og vegg i teknisk rom.

Tilstandsrapport



TG 10 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat brønn som vannforsyning. Det er installert renseanlegg for drikkevann plassert i teknisk rom i kjeller. Eier opplyser at det foreligger godkjente vannprøver, og anlegget fremstår som i brukbar funksjon på befaringdagen. Vannkvalitet er ikke kontrollert av takstingeniør. Vannforsyningen ligger på annenmanns eiendom, ikke tinglyst.

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg. Eier opplyser at anlegget har service to ganger per år, og det foreligger regelmessig oppfølging. Avløpsanleggets funksjon og rensesgrad er ikke testet som del av befaringen, og vurderingen er basert på eiers opplysninger.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

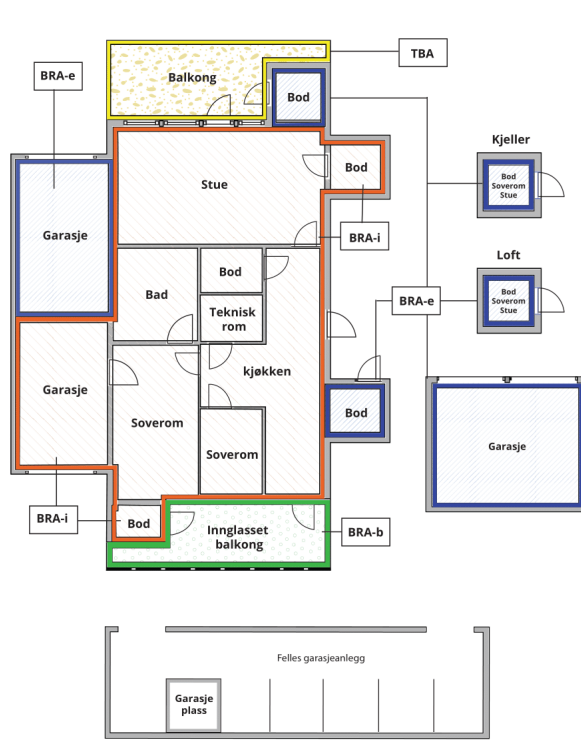
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	130			130	69
Underetasje/kjeller	75			75	
SUM	205				69
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 3, bad, gang m/trapp	Soverom 2	
Underetasje/kjeller	Entré, trapperom, kjellerstue (ingen vinduer), kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, bod, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Kjeller er skjønnsmessig medtatt med et bruksareal på 75 kvm, som inkluderer deler av det uinnredede kjellerrommet som er medtatt med 17 kvm bra da det er varierende høyder og fjell i dagen. Areal med målbar takhøyde og ikke fjell i dagen er medtatt. Gode lagringsforhold i rommet. Dels støpt gulv. Sluk. Vil være naturlig med noe fuktinnsig langs fjellet.

51 kvm i underetasje er p-rom. Resten er bod, teknisk rom og uinnredet kjeller. Ikke hele uinnredede kjeller er målerverdi pga. fjell i dagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegninger uten kjelleretasje. Oppføring av kjeller samt innredning av rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Ny eier overtar og viderefører disse forholdene på eget ansvar og risiko.

Vaskerom og bod er revet for å gi større kjøkken. Arealet som tidligere var bod og nå inngår i kjøkkenet vurderes som søknadspliktig omgjøring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt.

Videre fremgår det av opprinnelige tegninger at boligen var prosjektert med to bad. Arealet hvor det ene badet er inntegnet benyttes i dag som gang og kjellernedgang.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for vognskjul. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for anneks. Bygningen er ikke byggemeldt. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger byggetegninger for dobbel garasje med oppgitte mål 7,6 x 6,5 meter. Nåværende garasje er større enn byggemeldt garasje. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Soveromsvindu i kjeller har en lysåpning som er ca. 2 cm mindre enn gjeldende krav til rømningsvindu, og oppfyller dermed ikke krav.

Selger har opplyst at SH Prosjekt er engasjert for å søke godkjenning av ulovlige forhold. Det tas forbehold om utfallet av denne prosessen. Frem til eventuell godkjenning foreligger, anses forholdene som ikke godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vognskjul

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	181	24
Garasje	0	0
Anneks	0	0
Vognskjul	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kurt Jarnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	33	34		0	2294.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mørkveien 171

Hjemmelshaver

Jarnes Kurt, Karlsen Lene Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i vakre og landlige omgivelser, 6 km fra Skiptvet sentrum med barnehage, barneskole, ungdomsskole, forretninger og kommuneadministrasjon. Med bil tar det under timen til Oslo og det er ca. 30 minutter til Moss og Sarpsborg. Nærmeste større forretningssenter med jernbane er Askim som ligger ca. 15 minutters kjøring unna. Fra eiendommen er det umiddelbar adgang til vakkert og variert skogsterreng med flotte turmuligheter.

Adkomstvei

Privat adgang over annen grunneiers eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn. Vannforsyningen ligger på annen mands eiendom, ikke tinglyst.

Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng. Deler av tomten er opparbeidet med en stor singlet gårdsplass foran garasjen og boligen. Hageanlegget er meget romslig og vakkert med store plenarealer og beplantet med noe frukttrær, bærbusker. Beplantningen for øvrig består av vakker prydevegetasjon. En del av tomten er naturtomt. Det er flere solrike uteplasser rundt om på eiendommen. Fra tomten er det fin utsikt ut over det omkringliggende kulturlandskapet. Eiendommen er meget barnevennlig.

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/revkrent 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/revkrent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Støpt dekke. Saltak med betongtakstein. Garasjen inneholder også et innredet rom på ca. 10 kvm med lys og varme. Adkomsten til garasjeplassen er via 2 skyveporter. Egen dør i bakkant av garasjen. Innlagt lys og strøm(3-fas).

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2020

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge tidligere tilstandsrapport.

Beskrivelse

Anneks benyttet til lagring. Boddør. Vinduer. Treplattning i inngangsparti. To rom. Ett rom med laminat, smartpanel og mdf i himling. Rom med flis på gulv og vegger. Lys i tak. Ingen varme.

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

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Fundamentert på søyler. Overbygg i tre. Metallplatetak. Gruset gulv. Tømmerstokker i tak. Tre kjøreåpninger. Ingen porter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport. Autorisert foretak: Kjeserud Boligtakst 31.03.2022.	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiere	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	18.02.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.