

Tilstandsrapport



Enebolig



Mørkveien 178, 1592 VÅLER I ØSTFOLD



VÅLER kommune



gnr. 72, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21001-1630

Referansenummer: OH1283

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



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

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 ble opprinnelig oppført i år 2002.

Eier har gjort flere oppgraderinger/oppussinger i 2019.

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. Deler av denne bygningen er 23 år gammel og det kan 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: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak.
Loftsluke er plassert i gang i andre etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system og malt ytterdør i andre etasje med smartlås system.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner. Deler av undertak er tekket med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale.
Natursteiner med basseng.
Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong.
Innvendige tak har malte flater.
Gulv mot krypkjeller er av lettbetongelementer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Veggene har betong/mur og flis
Gulvet har laminat og flis.

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.
Boligen har betong/mur trapp. Rekkverk i stålkonstruksjon.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som er integrert i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i bod/teknisk rom og i gang.
Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.
Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet.
Det er installert varmepumper i stue i andre etasje og stue i første etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Plassert i bod/teknisk rom.
63 AHS med div. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.
Sikringsskap plassert i gang.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er biovacanlegg og privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

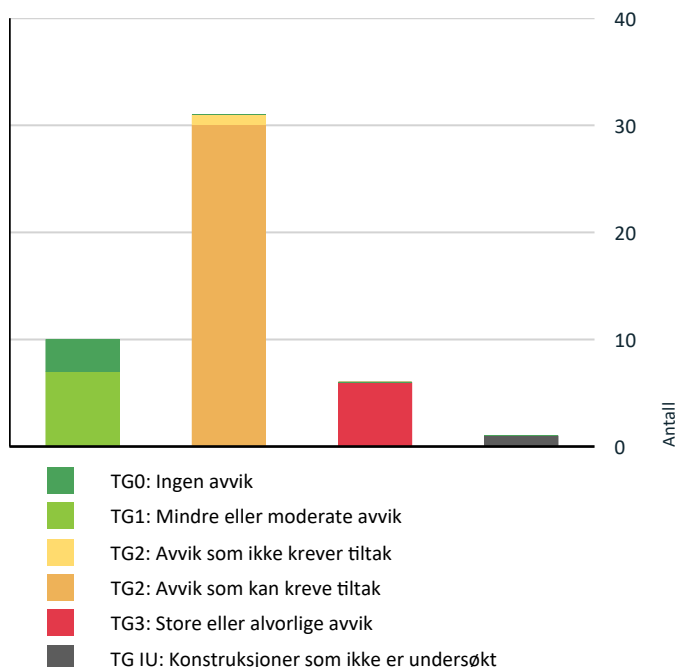
- Det som på tegning er "Vask", er i dag "Teknisk rom".
- Det som på tegninger er "Kontor", er i dag "Soverom".

Garasje

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

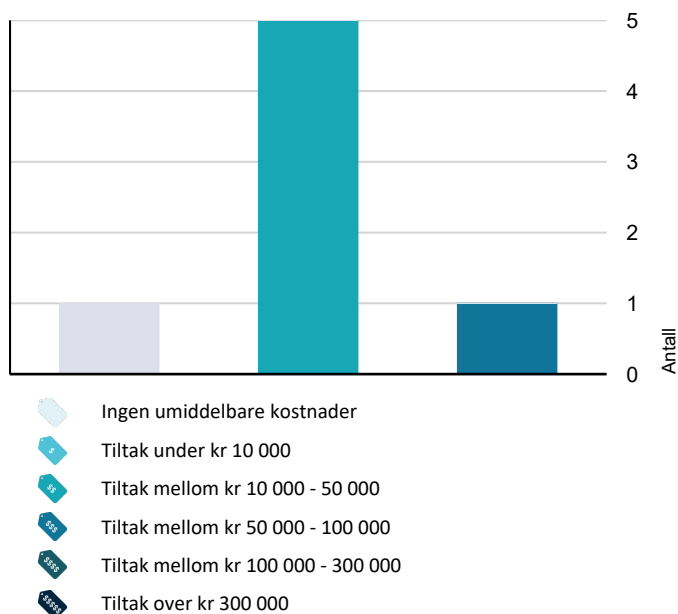
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er rekvirert av Trine Brogård Jensen og Hans Jørgen Brogård Jensen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Mørkveien 178 i Våler kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

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.

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Steinlagt platting med basseng [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille andre etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Gang med vaskemaskin [Gå til side](#)

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har mose.

Vindskier har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak bør vaskes.

Vindskier bør skiftes.



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.

Vurdering av avvik:

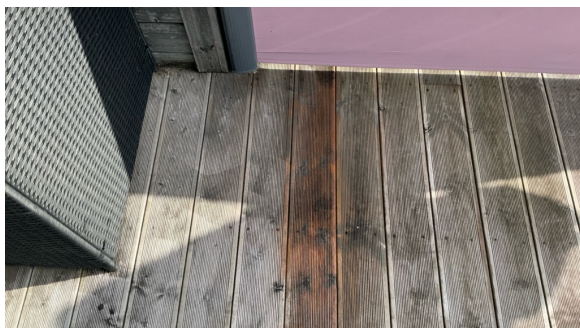
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Selger opplyser om følgende:

2019: Kleding. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

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

Skruhode har stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt skruhode er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

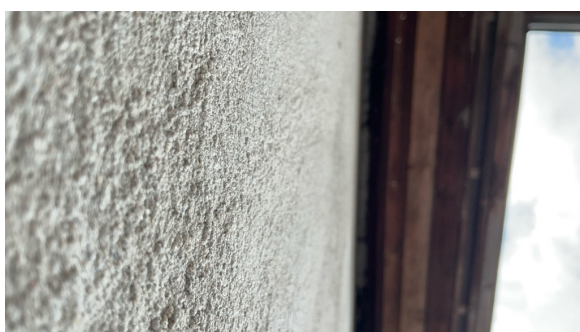
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fuge over skruheder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Dette for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er synlig forenklet undertak.

Loftsluke er plassert i gang i andre etasje.

Tak over trapperom er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Aktivt vepsebord med mye veps.

Fuktskjolder på ventilasjon.

Stedvis misfarging i undertak.

Manglende slutføresle av undertak på kortside.

Manglende ventil i vegg.

Noen skjevheter i overgang mellom hovedbygg og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vepsbord bør fjernes og det bør etableres nett for å hindre tilgang.

Undertak må slutføres.

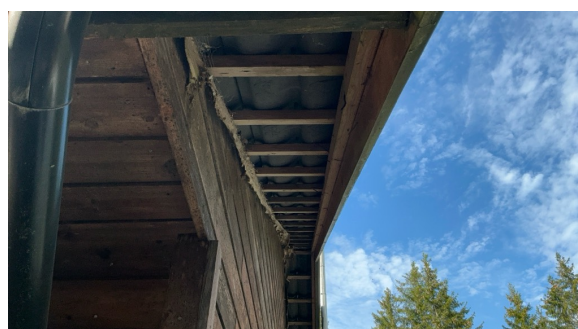
Ventil må etableres.

For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett.

- Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampsperran.

Det er alltid viktig med regelmessig kontroll av kalde loft for om mulig avdekke videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2002: Kjøkken, stuer, soverom og bad.

2018: Trapperom.

Selger opplyser om følgende:

2019: Vinduer. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis elde og værslitasje.

Manglende vannbrett over vinduer i første etasje.

Vinduer er stedvis litt tråkke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

Justering/smøring.

Vannbrett må monteres for å hindre skade.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanskelig/hard å lukke/åpne.

Terskelbeslag går ikke helt opp under dørterskel.

Manglende terskel beslag og vannbrett i første etasje.

Løs gummilist.

Noen merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Montere beslag for å hindre skader.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



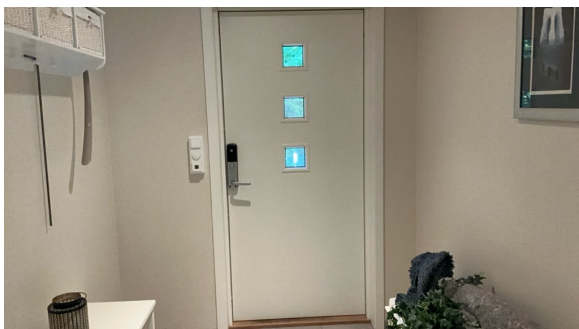
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system og malt ytterdør i andre etasje med smartlåssystem.

Ikke tilgang for å kontrollere terskelbeslag i andre etasje.

Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

Selger opplyser om følgende:
2019: Dører. HJJ Mur & Flis AS.



TG 2 Steinlagt platting med basseng

Tilstandsrapport

Natursteiner med basseng.

Basseng er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

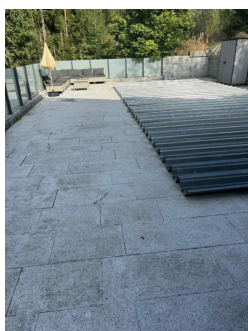
Skjevheter i steiner.

Basseng bærer preg av etterslep av vedlikehold og det er synlig mangler som f.eks skadet lamper. Selger opplyser om at det er en lekkasje i bassenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utbedringer.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Deler av undertak er tekket med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale.

Selger opplyser om følgende:

2019: Terrasse. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert drypp fra undertak ved inngang og i garasje drypper det fra lampe.

Stedvis enkel utførelse av fundamentering og organisk materiale som går rett i jord og fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uetteheter må utbedres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ytterligere undersøkelse av kilde til vann i garasje, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

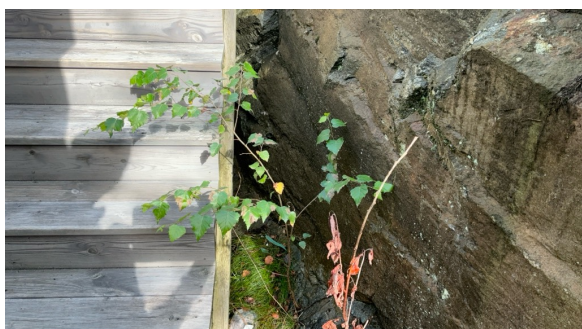
Det er ikke montert rekkverk en side av trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom/slipp i fliser.
Skader i laminat.
Stedvis noen merker på ytterligere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot krypkjeller er av lettbetongelementer.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.
Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 5 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter.

TG 2 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ikke synlig sider, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur og flis

Gulvet har laminat og flis

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk.

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

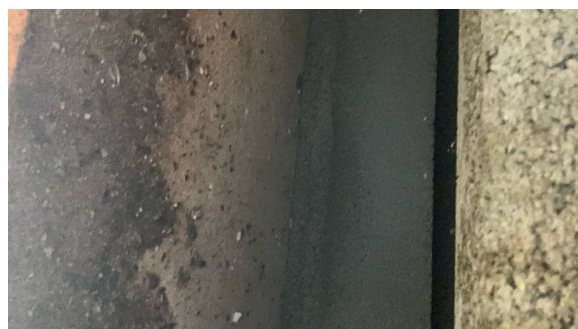
Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt og skader i andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har betong/mur trapp.
Rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Stedvis noen merker.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Noen mindre merker.

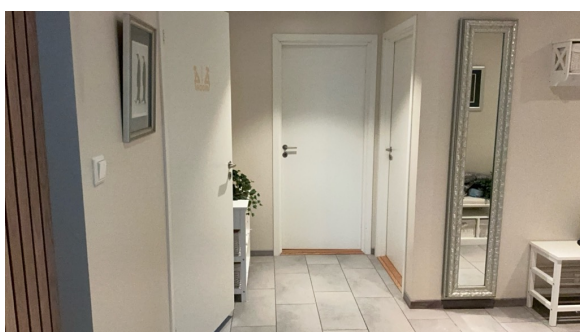
Dør inn mot bad er ikke behandlet i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Lokale utbedringer.

Dersom dør ikke behandles vil den med tiden få fuktskader.



TG 2 Gang med vaskemaskin

I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk eller waterguard e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket og hindre skade ved en eventuell vannlekkasje.



Tilstandsrapport

Mus

Mus ekskrementer innvendig i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i/på loft og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedringer.



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

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

Selger opplyser om følgende:

2019: Bad. HJJ Mur & Flis AS.

ANDRE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tak var under arbeid på befæringsdato. Sluttført etter befæringsdato.

Vurdering av avvik:

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

Manglende deksel inn mot rørgjennomføring i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Åpning i dusj bør utbedres.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Noe bom i flis under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Anbefaler membrankant ved terskel.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ukjent utførelse på rørgjennomføring i vegger.

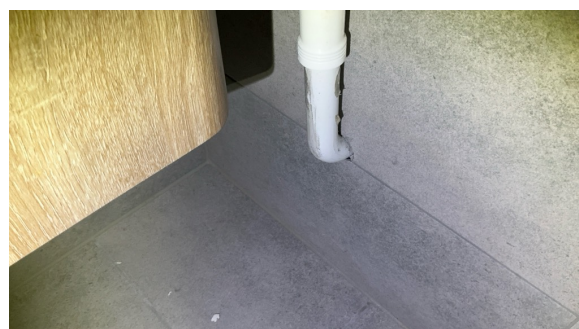
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



ANDRE ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.



ANDRE ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Vifte var tatt bort ifm. utskiftning av tak på befaringsdato. Denne er montert etter befaringsdato

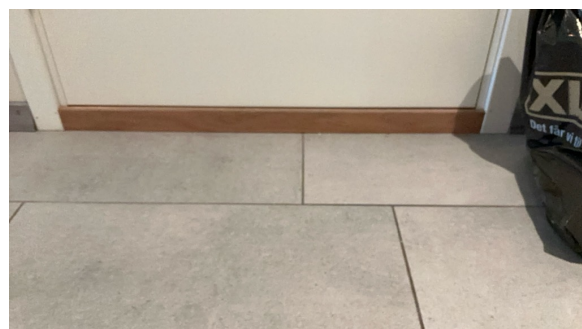
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



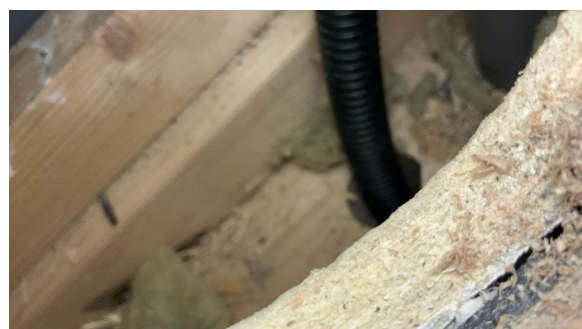
ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Hulltaking er foretatt ved/i stue.



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

2019: Bad. HJJ Mur & Flis AS.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Misfarging i tak.

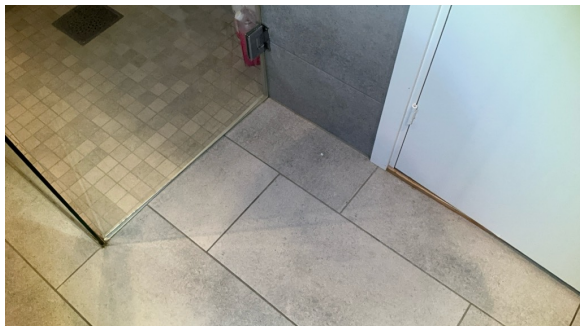
Manglende slutførelse rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedlikehold.

Utbedre rørgjennomføring.



FØRSTE ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

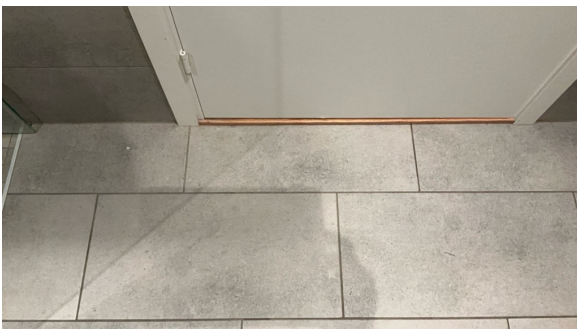
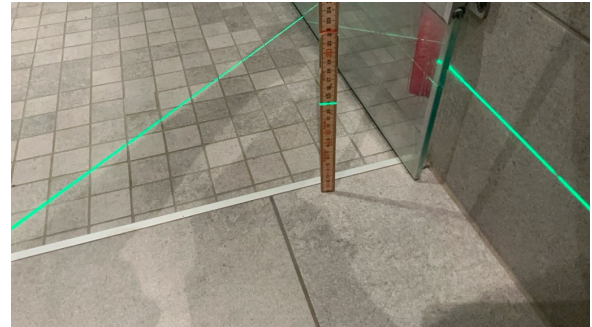
Bom i flis ved dør og toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler membrankant ved terskel.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

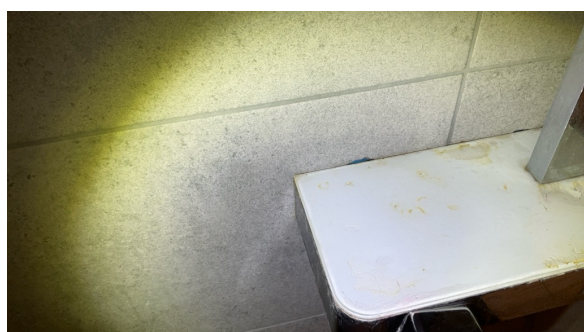
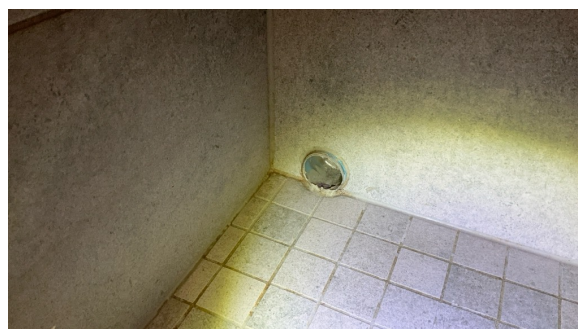
Ukjent utførelse på rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

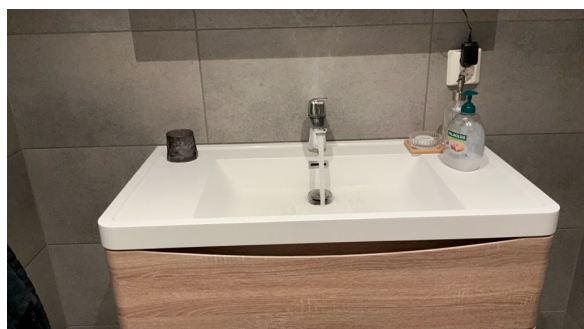
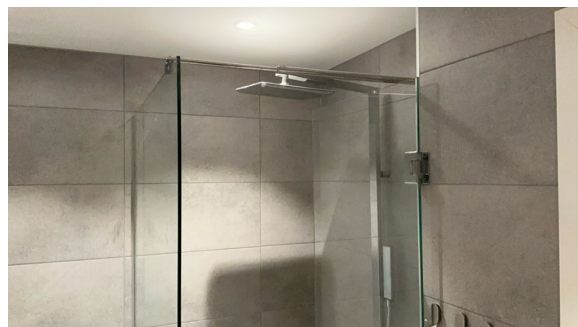
Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

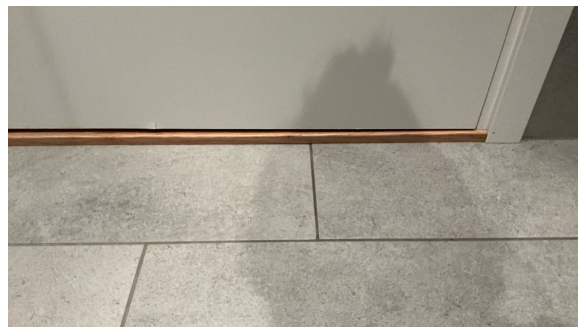
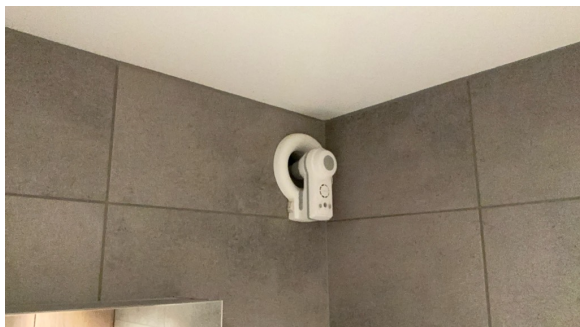
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i gang.

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

KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.

Benkeplaten er av heltre.

Fliser mellom over og underskap.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Selger opplyser om følgende:

2019: Kjøkken. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noen merker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som er integrert i benkeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap i bod/teknisk rom og i gang.

Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

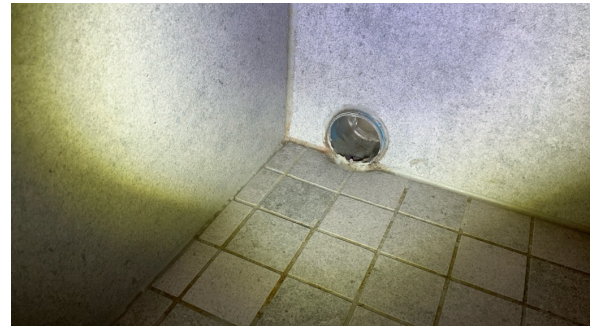
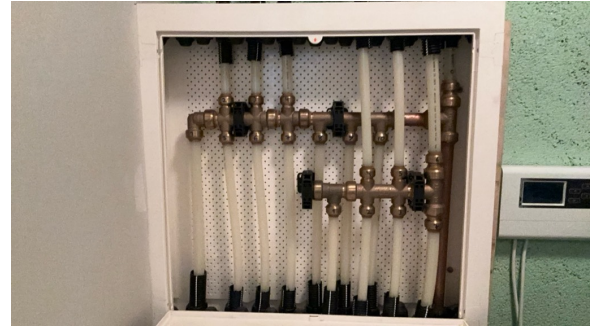
Det er manglende drenerør fra skap i teknisk rom.
Manglende siklemikk på drenerør for rørskap i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres drenerør fra skap og til rom med sluk.
Siklemikk bør monteres.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i bod.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 2 Ventilasjon i gulv

Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet.

Anlegget er ikke vurdert ytterligere en hva som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig rust på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes av fagkyndig.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Manglende luke.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



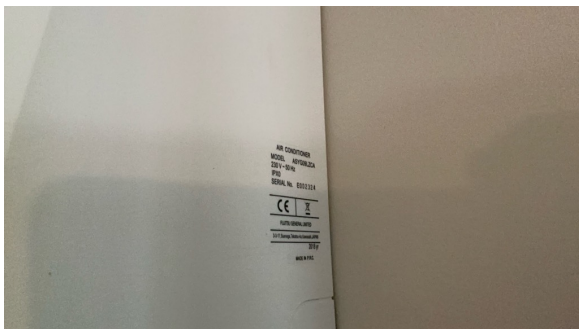
TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stue i andre etasje(2019) og stue i første etasje(2018).

Selger opplyser om følgende:

2024: Foretatt kontroll/ service på varmepumpene av AC Senteret.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oppvarming

Varmekabler.
Varmluft i krypkjeller.
Varmepumpe.

Selger opplyser om at det er varmekabler på gang, kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

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. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.

Sikringsskap plassert i gang.

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 takstingeniør 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.

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.
2002: Byggeår.
2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rygge elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.
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, branntillop 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?
Ja

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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 Åpne koblinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på samsvarserklæring.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

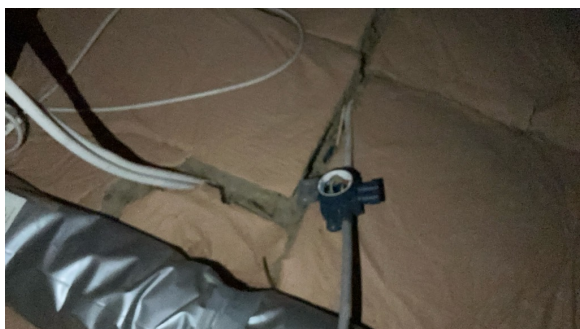
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder åpne koblinger, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 forenklede 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 røykvarslere?

Nei Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder brannslukningsapparat som er over 10

Tilstandsrapport

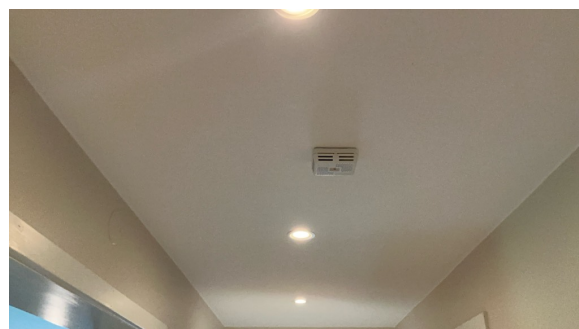
år, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå og det er bygd balkong over terrenget som begrenser tilgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende topplst.

Manglende feste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast må utbedres.



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder manglende rekkverk, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengforhold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder endre motfall, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er biovacanlegg og privat grunnboret brønn.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har betongsteinheller og ytterveggene er lettklinkerblokker som er pusset. Taket er et flatt tak, tekket med ukjent takteking. Adkomst til garasjen skjer via to elektriske leddporter samt en separat sidedør.

Det er synlig fuktskjolder på gulv og det drypper vann ved lampe. Jamfør "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" under konstruksjonen til huset.

Pågående arbeid i garasje.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Selger opplyser om følgende:

2019: Garasje. HJJ Mur & Flis AS.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

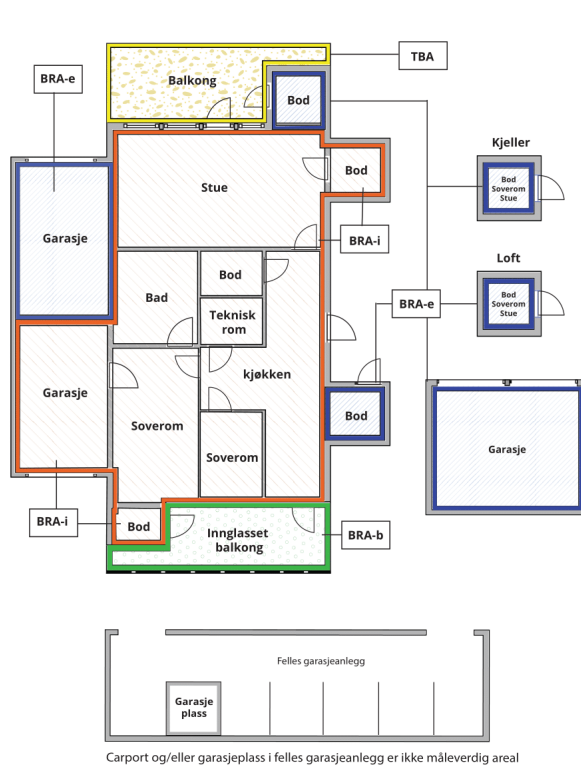
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje	86			86	195
Første etasje	81			81	36
SUM	167				231
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Trapperom, stue, kjøkken, bad, gang, soverom 1, soverom 2		
Første etasje	Gang m/vaskemaskin, trapperom, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2, bad, bod 2, soverom 3, stue		

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 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Det som på tegning er "Vask", er i dag "Teknisk rom".
- Det som på tegninger er "Kontor", er i dag "Soverom".

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje		79		79	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

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, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	161	6
Garasje	0	79

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
01.9.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Trine Brogård Jensen	Kunde
	Hans Jørgen Brogård Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	72	8		0	1006.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mørkveien 178

Hjemmelshaver

Jensen Hans Jørgen Brogård, Jensen Trine Brogård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3,3 km fra Kirkebygdgen med skole og barnehage. Landlige omgivelser med turterreng rett utenfor døren. Kirkebygdgen barne- og ungdomsskole med svømmehall, idrettsanlegg med fotballbane og aktivitetsanlegg, Vålerhallen, dagligvareforretning og kommunesenter. Middagsåsen skisenter med alpine aktiviteter for store og små ligger bare en drøy kilometer unna. Utallige turmuligheter i umiddelbar nærhet og 10-15 min. kjøring til E6 og Moss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1006m². Tomten er skrående og består av en del naturtomt. Steinlagt innkjørsel, gressplen og anlegg med steinheller og basseng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger inntil Fylkesveg, nos som medfører trafikk forbi huset.

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

Kommuneplan

Id: 74

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.12.2022

Delarealer

Delareal 1 006 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn LNFR

Delareal 370 m²

KPHensynsonenavn H210_H210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 1 006 m²

KPHensynsonenavn H220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 050 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

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 dampsperrer 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/OH1283>

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