

Tilstandsrapport



Enebolig



Rokkeveien 4B, 1743 KLAVESTADHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1024, bnr. 7

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20247-1668

Referansenummer: HZ9787

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en enebolig over to etasjer + kjeller.
Boligen er opprinnelig fra 1948, men er senere oppgradert både utvendig og innvendig.
Boligen er generelt godt vedlikeholdt, men har også behov for oppgraderinger som er nevnt i rapporten.
Det er oppført en dobbelgarasje på tomten.
Det er en stor terrasse, samt en ved inngangspartiet, og en balkong i andreetasje.
Deler av rommene i kjelleren har noe under 1,90 m takhøyde, og er derfor ikke lagt inn i arealberegningen.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Yttertaket var tildekket av snø på befaringen, og derfor ikke inspisert.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til kneloft.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Vinduene har pvs rammer, og noen har gjennomgående sprosse.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med smalt glassfelt.
Balkongdør i pvc.
Det er en liten balkong i andreetasje på ca 3 m2.
Det er montert rekkverk med horisontale spiler.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Trappen til den største terrassen har ikke rekkverk.
Det er støpt trapp til kjeller.
Det er lysgrav med dybde på ca 85 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i kjelleren.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Eier opplyser at det er nytt pipebeslag i 2019.
Det er murvegger i kjelleren.
Malt innvendig trapp med tette trinn til loftet.
Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eier opplyser at badet ble renoveret i 2018.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett og el-styrt avtrekk.
Overflaten er generelt godt vedlikeholdt.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er nedsenket dusjnise, og det er tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen.
Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er fremvist dokumentasjon på membran.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er to dusjhoder.
Rommet har el-styrt avtrekk med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

Vaskerom

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.
Rommet har en eldre standard, og er ikke oppbygd som et våtrom.
Det er malte mur vegger og beleggfliser på gulvet.
Det er montert uttak for vaskemaskin, en liten baderomsinnredningen, klosett og varmtvannsbereder.
Det er naturlig avtrekk.
Eier opplyser at belegget på gulvet er lagt i 2024.
Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert:

komfyr, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.

Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene ved komfyren.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hht eiers opplysninger er vannrør av nyere dato.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger. Enkelte rom mangler ventiler.

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter. Berederen er antatt av nyere dato.

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 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.

Automatsikringer, overbelastningsvern og 19 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnedes egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er antatt av leire (i hht kart fra NVE).

Det et ble ikke observert større setninger i bygget.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhet for kvikkleireskred.

TGIU

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2014, men det er ukjent om dette gjelder rundt hele boligen.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng utvendig.

Muren er pusset over terreng.

Tomten var tildekket av snø på befaringen, og er derfor ikke vurdert.

Kun helning er vurdert.

Tomten er relativ flat.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på innvendig trapp til loftet i hht tegningene.

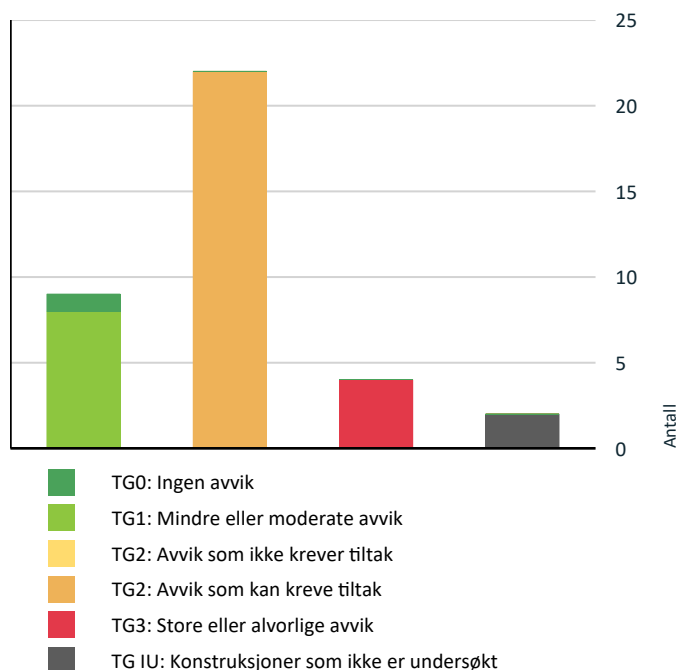
Garasje

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

Det er fremlagt tegninger.

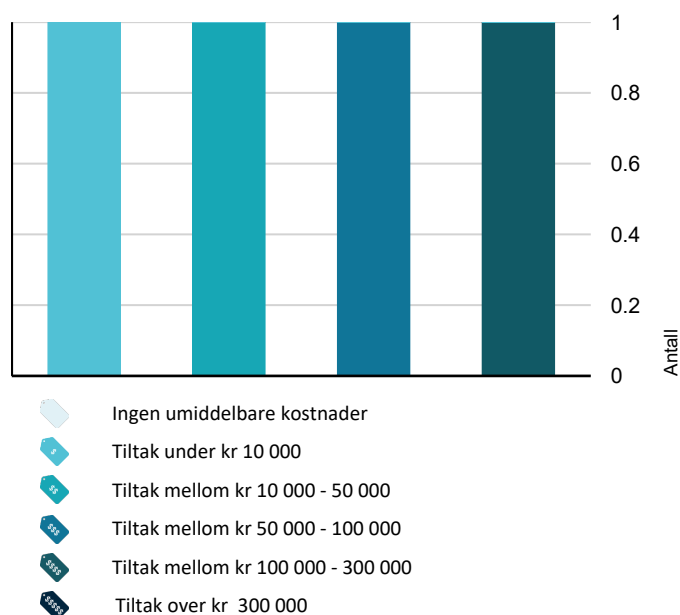
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Dette kan bety at enkelte bygningsdeler ikke er tilstandsvurdert. Det er da satt TGIU.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig. Se nærmere beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Yttertaket var tildekket av snø på befaringen, og derfor ikke inspisert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpene avslutte ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.

Det kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

I hht tidligere salgsoppgave er kledningen lagt utenpå gamle underligger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Det er luke til kneloft.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av takkonstruksjonen er lukket, og derfor ikke mulig å inspisere.

Noe av isolasjonen ligger tett mot undertaket, og hindrer god utlufting.

Det er observert fuktmerker på undertaket i kneloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det kan være feil i lukkede konstruksjoner.



! TG 2 Vinduer

Vinduene har pvs rammer, og noen har gjennomgående sprosse.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under vinduene.

Det er ikke tette rundt vindu utvendig på et kjellervindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dette kan føre til at vann trenger inn i veggens konstruksjon.



Manglende lister utvendig på vindi, og ikke sikret lysgrav.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør med smalt glassfelt.

Balkongdør i pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke tilfredsstillende tetting under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fukt kan lettere trenge inn, og det bør derfor monteres et beslag.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en liten balkong i andreetasje på ca 3 m².

Det er montert rekkverk med horisontale spiler.

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongen og terrassen har ikke tilfredsstillende rekkverk med åpninger og høyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglene bør utbedres pga sikkerheten.

Store horisontale åpningen fører til at det er lett å bruke rekkverket som en stige.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Trappen til den største terrassen har ikke rekkverk.
Det er støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er for store åpninger på rekkverk til kjelleren, og en trapp har ikke montert rekkverk.

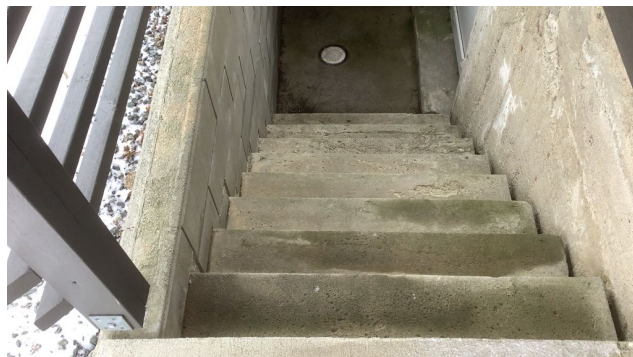
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverkets åpninger og manglende rekkverk bør utbedres pga sikkerheten.

I tillegg bør det monteres håndløper pga sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt trapp til kjeller.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er lysgrav med dybde på ca 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga dybden bør det monteres rekkverk.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte. Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk kan føre til at laminaten sprekker letter i skjøter, da det er bevegelse i laminaten.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon, og støpt dekke i kjelleren. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Et rom har over 30 mm fall til sluk. Det er noe knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene. Dette kan skyldes mindre setninger i bygget. For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen. Innerrøret i pipen er ikke inspisert. Eier opplyser at det er nytt pipebeslag i 2019.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ca 20 cm til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Mangelen kan føre til større fare for brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er murvegger i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er fuktmerker på ytterveggene. Det er ukjent om dette er fra før dreneringen ble utbedret i 2018.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv. Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.



Det er et eldre sluk i den ene boden i kjelleren.

Tilstandsrapport

! TG 1U Kryp kjeller

Det var ikke tilgjengelighet.
Det anbefales å lage adkomst.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt innvendig trapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å montere håndløper og forminske åpninger pga sikkerheten.



! TG 3 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med tette trinn til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

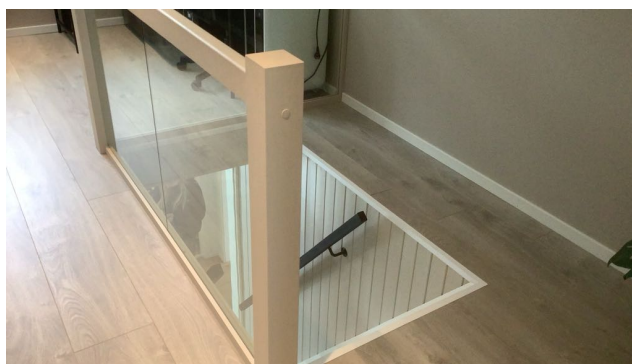
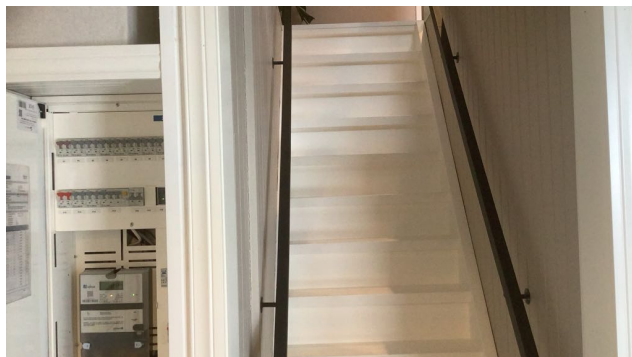
På den ene siden av trappen på loftet er det ikke montert rekkverk. Trappen er bratt, og har ikke tilfredsstillende inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å få en tilfredsstillende trapp, bør denne byttes. Rekkverk bør monteres pga sikkerheten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmar.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

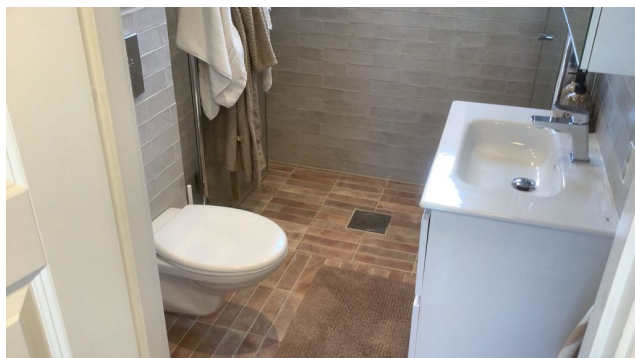
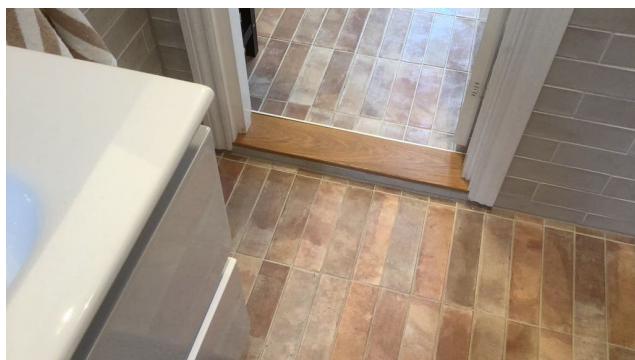
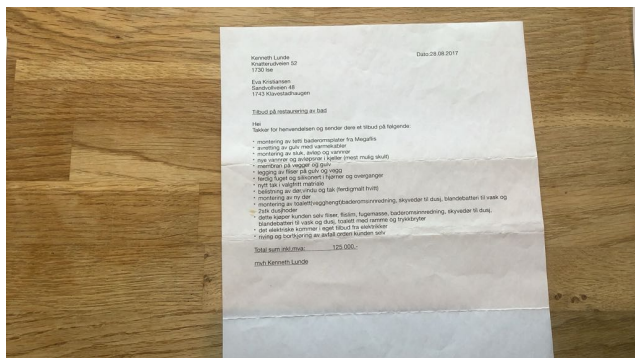
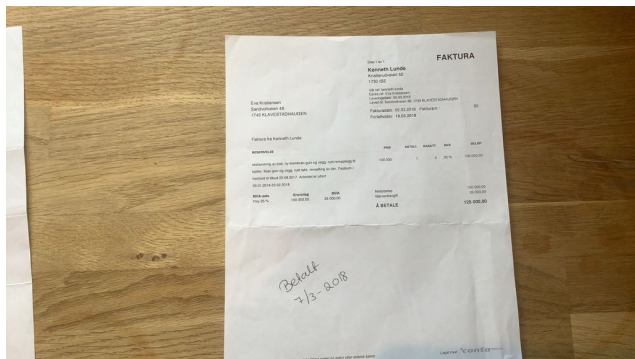
Eier opplyser at badet ble renoveret i 2018.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett og el-styrt avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflaten er generelt godt vedlikehold.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noe riss i flisfuger i dusjnisen.

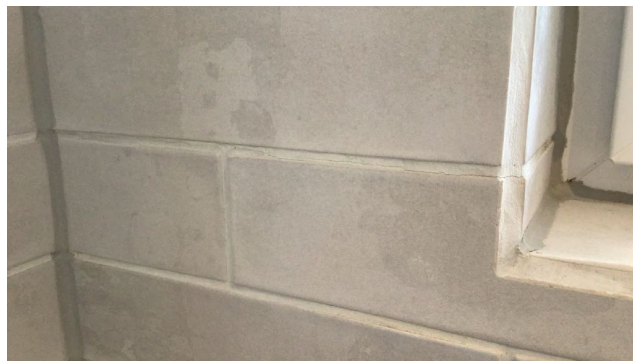
Vinduene er i pvc.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Ta jevnlig sjekk av overflater, og utbedre eventuelle skader som oppstår.

Merker, riss og sår kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



Det er noe riss i flisfuger i dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er nedsenket dusjnise, og det er tilfredsstillende fall til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen.

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke synlig slukmansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon for montering av slukmansjett.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er to dusjhoder.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Overflatene har overgått normal levetid som er 25 år.

Rommet har en eldre standard, og er ikke oppbygd som et våtrom.

Det er malte mur vegger og beleggfliser på gulvet.

Det er montert uttak for vaskemaskin, en liten baderomsinnredningen, klosett og varmtvannsbereder.

Det er naturlig avtrekk.

Eier opplyser at belegget på gulvet er lagt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

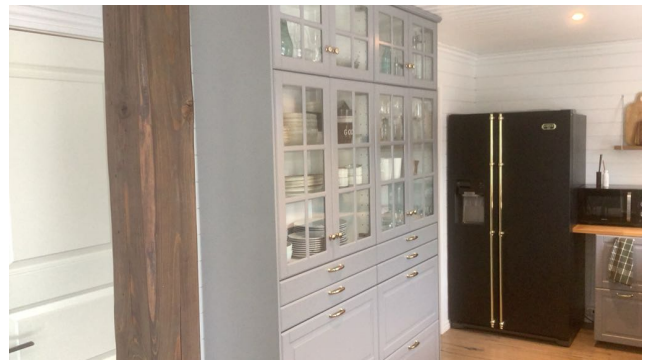
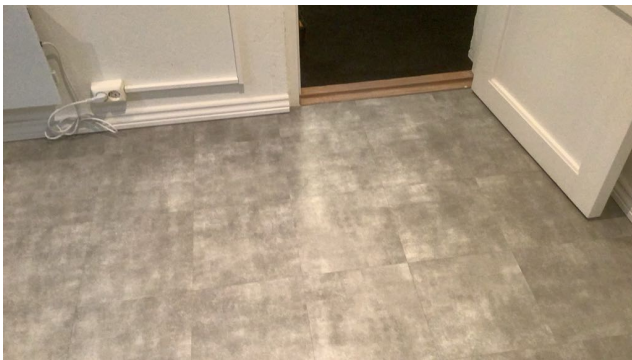
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader. Noen eldre våtrom har ikke membran. Rommet bør totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert:
komfyr, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene ved komfyren.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

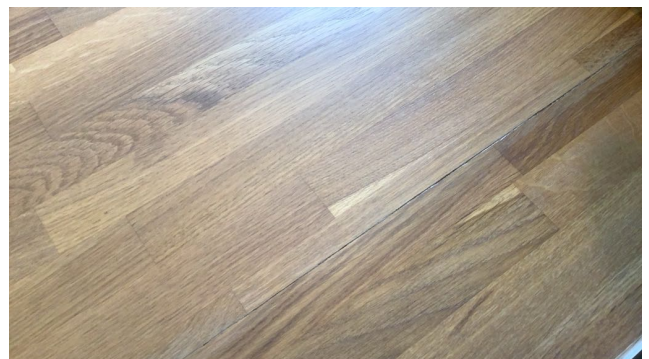
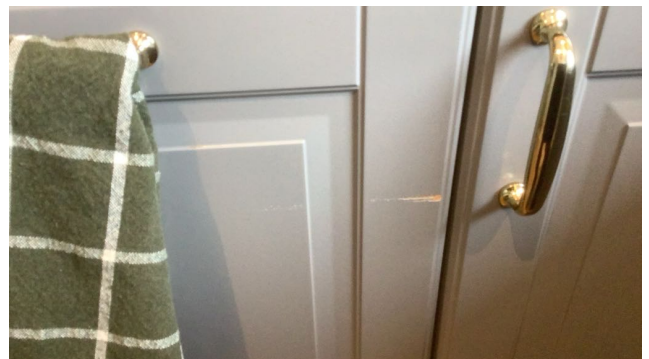
- Det er avvik:

Det er et lite merke på en skapdør.
Det er en sprekk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i benkeplate kan føre til at vann trenger inn i planet, og gir fuktskader.
Platen bør utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

I hht eiers opplysninger er vannrørene fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

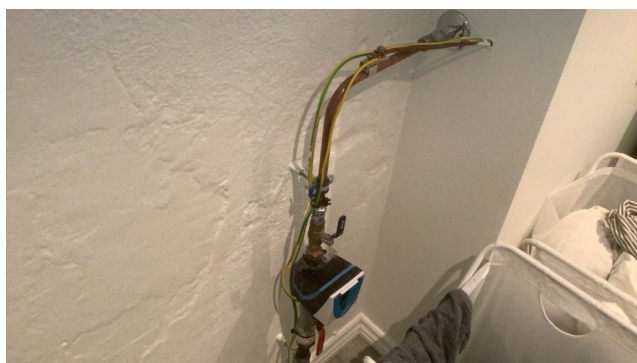
Det er et fordelerskap, men det er ikke tilfredsstillende avrenning fra dette til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av rørene.

Fordeleskap bør ha avrenning til sluk.



Stoppekran montert på vaskerommet.

! TG 1 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligget i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rom har ikke veggventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lufteventiler fører til dårlig innelima.

Det bør monteres veggventiler i bruksom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter.

Berederen er antatt av nyere dato.



! TG 2 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.

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.

Automatsikringer, overbelastningsvern og 19 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
Ukjent av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I hht eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

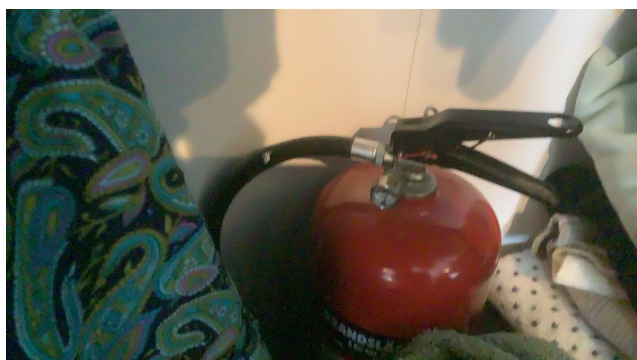
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarsler?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er antatt av leire (i hht kart fra NVE).
Det er ikke observert større setninger i bygget.
Eiendommen ligger i et område med aktsomhet for kvikkleireskred.
TGIU

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2014, men det er ukjent om dette gjelder rundt hele boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

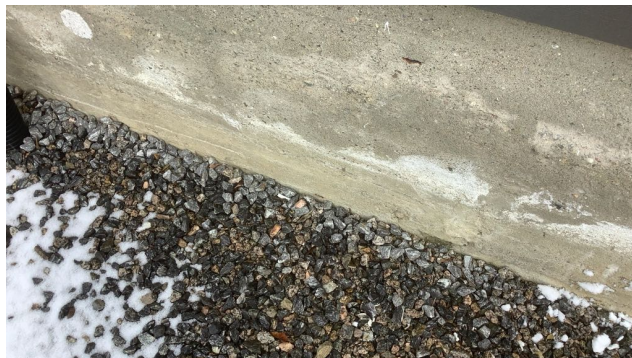
- Det er avvik:

Det er ikke synlige drensplater på deler av grunnmuren, noe som kan tyde på at kun deler av dreneringen er byttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på om hele dreneringen er byttet.
Det er større mulighet for vanninntrengning i eldre gulv, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.
Eldre gulv har som regel ingen fuktsikring.



Ingen synlig drensplate over bakkenivå på deler av grunnmuren.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng utvendig.
Muren er pusset over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert flere mindre sprekker i grunnmuren.
Det er observert noe fuktmerker på grunnmuren i kjelleren, men eier opplyser at dette er fra før dreneringen ble utbedret.

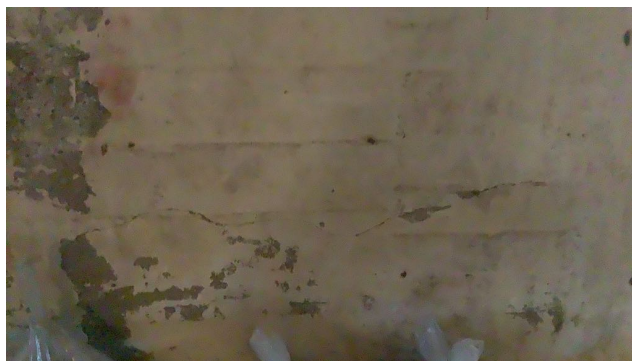
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, og vurdere tiltak på dreneringen. Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen kan føre til fukt og råteskader.

Sprekker i muren kan tyde på mindre setninger.

Det anbefales å foreta målinger for å se om bygget er stabilt.



Vertikal sprekk i grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Tomten var tildekket av snø på befaringen, og er derfor ikke vurdert.
Kun helning er vurdert.
Tomten er relativ flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på dreneringen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Pga alder kan man ikke se bort i fra alder, kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er dobbel, og har to leddporter med elåpner.

Det er stående kledning på ytterveggene.

Saltak med papp i hht eier (snødekket tak på befaringen).

Det er montert en dør og et vindu.

Innvendig er det grovstøpt dekke.

Det er fuktmerker innvendig på vegger og tak.

Det er en vedbod på den ene siden av garasjen. Ca 12 m². Ukjent om denne er byggeanmeldt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Enebolig: 2 Soverom, Loftstue, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bodals vei 59 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 105 m² 1970 2 sov	10-10-2021	3 350 000	3 700 000		3 700 000	35 238
2 Rokkeveien 21 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 96 m² 1973 3 sov	08-05-2022	2 850 000	3 300 000		3 300 000	34 375
3 Rokkeveien 4B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 114 m² 1948 2 sov	11-08-2022	3 850 000	3 700 000		3 700 000	32 456
4 Rokkeveien 48 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 122 m² 1970 3 sov	30-05-2022	3 300 000	3 800 000		3 800 000	31 148
5 Skjebergveien 173 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 103 m² 1928 2 sov	22-02-2025	3 200 000	3 050 000		3 050 000	29 612
6 Rokkeveien 118 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 143 m² 1968 2 sov	27-06-2023	3 300 000	3 450 000		3 450 000	24 126
7 Rokkeveien 126 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 200 m² 1972 2 sov	05-12-2024	4 190 000	4 090 000		4 090 000	20 450
8 Bodals vei 53 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 231 m² 1972 2 sov	02-11-2024	2 900 000	2 800 000		2 800 000	12 121

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige oppgitte kommunale kostnader.	Kr.	
Avløp		
Eiendomsskatt		21 612
Feiing		
Renovasjon		
Vann		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 810 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	20			20	3
1. Etasje	77			77	46
Kjeller	26			26	
SUM	123				49
SUM BRA	123				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på innvendig trapp til loftet i hht tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er foretatt noen oppgraderinger av innvendige overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	

SUM		46
SUM BRA	46	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger.

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:

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	112	11
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1024	7		0	589.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rokkeveien 4B

Hjemmelshaver

Kristiansen Fredrik Ringsrød, Tofteberg Malin
Elisabeth Egerø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten var tildekket av snø på befaringen, og er derfor ikke vurdert.
Tomten er relativ flat.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring for el.			Ikke gjennomgått		Ja
Sluttkontroll for el.			Ikke gjennomgått		Ja
Sanitær.			Ikke gjennomgått		Ja
Risikovurdering el.			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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

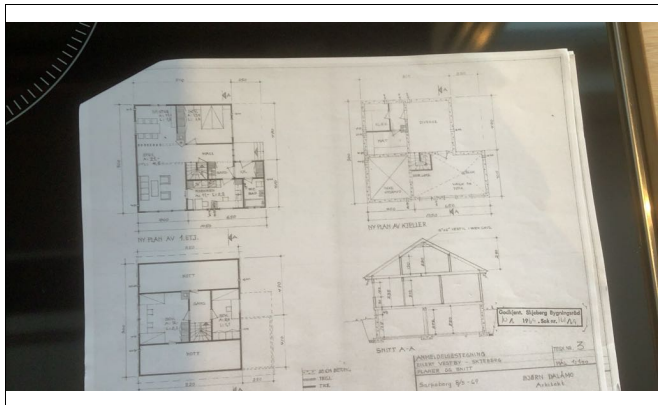
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ9787>

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

Andre bilder



Trappen på tegningen stemmer ikke med dagens løsning. Plantegning.



Fasadetegning.



Garasje.



Takoverbygg ved nedgang til kjeller.



Det er fuktmerker innvendig i garasjen på tak og vegger.

Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra	
17069 - Malin Tofteberg Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA	Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 26397 Order name: Rokkeveien 4 B, elektroarbei... Dato: 11.03.2025 Saksbehandler: Heine Høvik	Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	malin.tofteberg@gmail.com

Arbeidsbeskrivelse	
Dato	Beskrivelse
11.03.2025	Elektroarbeider i bolig.
11.03.2025	Lys og stikk vaskerom.
11.03.2025	Montering av bryter til vvb.
11.03.2025	Montering av 2 stk spotter på kjøkken.
11.03.2025	Lys og stikk i 2 etasje.
11.03.2025	Ny kurs til varmepumpe på ledig kurssikring.
11.03.2025	Tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel på eksisterende ledige kurser.
11.03.2025	Lys og stikk kjellergang.
11.03.2025	Kunde levert materiell selv.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget		
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Kortslutningsmåling for kurs nr. :	Utført 216	K6 216A K10 425A K11 419A K13 306A

Montør:
11.03.2025



Ole-Christian Evensen



medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

11.03.2025


Storm Elektro Sarpsborg AS
Tuneveien 27, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 13 68 00 Fax 69 13 68 09
post.sarpsborg@stormelektro.no

Signatur, installatør

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Kunde	Fra	
17069 - Malin Tofteberg Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA	Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 26397 Order name: Rokkeveien 4 B, elektroarbei... Dato: 11.03.2025 Saksbehandler: Heine Høvik	Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	malin.tofteberg@gmail.com

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja	
Er kabelversnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbyrere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ja	Bryter vvb
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leider utført?	Ikke aktuelt	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	1,7 megaohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ja	1,7M ohm garasje, 37Mohm resterende anlegg
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	Kontinuitet til tilkoblingssted
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	
Jordfeilbrytertest for kurs:	Utført 30	K6 24mA 18mS K10 24mA 18mS K11 24mA 18mS K13 24ma 67ms
Kortslutningsmåling for kurs nr. :	Utført 216	K6 216A K10 425A K11 419A K13 306A



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
11.03.2025

Ole-Christian Evensen

Kunde	Fra		
KU30000001 - AdminKunde !!	Assemblin AS	Avdeling:	Avd Service Østfold
	Org. nr.: 965808752	Telefon:	09030
		E-post:	post@assemblin.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 3326016406	Rokkeveien 4B	Mohammad Javadi
Dato: 2025-03-19	1743 KLAVESTADHAUGEN	93256161
Prosjektleder: Mohammad Javadi		97577071

Beskrivelse	Verdi	Info
Sanitær – Innvendige installasjoner		
Bygningsdel:		
Tegn.nr:		
Rev.nr:		
Utført av:		
FØRKONTROLL		
Utstyr i hht. tegning	OK	
Føringsveier i hht. tegning	OK	
Utsparringer/gjennomføringer	OK	
Spikerslag/innfestinger	OK	
EGENKONTROLL		
Riktig dimensjon og materiale avløp	OK	
Stakerør på opplegg	OK	
Lufting av røranlegg over tak	OK	
Klamring og føringer av avløpsrør	OK	
Fall på liggende ledninger	OK	
Sluk	OK	
Ekspansjonsmuligheter i opplegg	OK	
Gjennomføringer avløp i våtrom	OK	
Trykkprøving	OK	
Vanntilførsel, type og dimensjon	OK	32mm PE
Varerør/eksp.muligheter i gj.føringer	OK	
Innvendig hovedstoppeventil	OK	
Innvendig hovedstoppeventil	OK	
Reduksjonsventil	Ikke aktuelt	
Vannmåler	OK	
Klamring og føringer av vannrør	OK	
Riktig fremføring av vv og kv ti utstyr	OK	
Gjennomføringer vann i våtrom	OK	
Utstyrsplassing / høyder	OK	
Festing/spikerslag	OK	
Utstyr har vannlås	Ikke aktuelt	
Vann påsettes	OK	
Lekkasjekontroll	OK	
Isolering / Frostsikring	Ikke aktuelt	
Branngjennomføringer	Ikke aktuelt	
Kontroll og godkjenning av kunde	OK	
Avviksrapport utarbeidet:	Ikke aktuelt	

Bilder	
15	14
	
13	12
	
11	10
	

9



9



8



7



6



5



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering



Kunde	Fra	
17069 - Malin Tofteberg Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA	Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 26397 Order name: Rokkeveien 4 B, elektroar... Dato: 11.03.2025 Saksbehandler: Heine Høvik	Malin Tofteberg Rokkeveien 4 B 1743 KLAVESTADHAUGEN	malin.tofteberg@gmail.com

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggssikkerhet		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	Nei	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ikke aktuelt	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Risikovurdert av:

11.03.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ole-Christian Evensen', written in a cursive style.

Ole-Christian Evensen