

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bodalsjordet 14 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1028, bnr. 5, snr. 2

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 06.08.2026

Oppdragsnr.: 20247-1886

Eiendomsverdi ref nr: AP2351

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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.

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en del av et sameie, hvor sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og ansvarsfordeling, har ansvaret for vedlikehold av utvendig bygningsmasse og felles tomtearealer. Opplysningene om ansvarsforhold er basert på informasjon gitt av eier, og er ikke nærmere kontrollert.

Boligen er oppført i 2017 og er oppført over to etasjer. Den er utført som en kjedet enebolig, hvor boenhetene er sammenkoblet med mellomliggende boder.

Ved befaringen fremstår boligen som generelt godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlig manglende vedlikehold, men enkelte overflater og bygningsdeler har normal bruksslitasje og vil kunne ha behov for mindre oppgraderinger eller vedlikeholdstiltak for å opprettholde standard og funksjon over tid.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taksteinen er fra byggeår.

Det ble ikke observert skader på taksteinen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Nedløp er ført ned under terrasseplatting, og det er ukjent hvor disse leder.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak. Det er skråtak innvendig i boligen. Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.

Det er ukjent undertak. Ikke sjekket pga høyden. Ukjent takkonstruksjon.

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

TG gjelder for liggende og stående kledning.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.

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.

Malt terrassedør og balkongdør med tolags glass.

Malt ytterdør til boden.

Balkongen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i glass.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Det er terrasseplatting i trekonstruksjon.

Det er montert levegg i trekonstruksjon.

Det er to nivåer på terrassen, ett trappetrinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal 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.

Eier opplyser at noen vegger er oppgradert med ny maling i 2026.

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal 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.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Det er montert pipe, men ikke ildsted.

Da det ikke var mulighet til å sjekke innvendig pipe og det ikke er montert ildsted, settes det ikke TG.

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Trappen er hvitmalt, og godt vedlikeholdt.

Eier opplyser at trappen er malt i 2026.

Innvendige hvite glatte dører med hvitmalt karmer.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Eier opplyser at det er foretatt service i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.

Veggene er kledd med våtromsplater, som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.

Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin, samt oppstilt varmtvannsbereder som sørger for boligens varmtvannsforsyning. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.

Det er fremlagt ferdigattest.

Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på overflatene, men feil på utførelse på veggplatene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

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

Det er montert sokkelflis.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Beskrivelse av eiendommen

påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke observert fukt i veggen.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger.

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og nedsenkt dusjnise. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.

Det er fremlagt ferdigattest.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

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

Fagmessig utførelse av flismontering.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

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

Dusjnisen er nedsenket.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

Det ble boret 73 mm hull og ikke observert fukt i veggen.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk

er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Stoppekran på vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.

Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.

Hovedenheten er plassert på vaskerommet.

Skulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget i 2025.

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

Berederen er fra byggeår, og er plassert på vaskerommet.

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. Eier opplyser at det foretatt en tilsynsrapport i 2025 og at denne er lukket uten avvik.

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert brannteknisk rådgiver.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt dremsmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.

I tillegg er det normalt å legge ned en dremsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.
TG er satt i hht en visuell besiktigelse.
Det er ukjent oppfylling under boligen.
Boligen er oppført med fundamentering bestående av støpt betongplate på mark, etablert på komprimerte og drenerende masser. Langs ytterkantene er det benyttet isolerte ringmurselementer, som samtidig bidrar til å redusere kuldebroer mellom grunn og yttervegger. Denne byggemetoden er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode og gir, når den er korrekt prosjektert og utført, et stabilt og robust fundament med gode konstruksjonsmessige egenskaper. Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige avvik eller skader på den synlige delen av fundamentkonstruksjonen. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon, da konstruksjonen i hovedsak er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll uten bygningsmessige inngrep.
Det er asfaltert gårdsplass.
Det noe plenarealer med belegningssteinen og beplantning.
Terrenget under terrassen er ikke tilgjengelig, og derfor ikke vurdert.
Tilkobling i hht eiers opplysning. 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	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

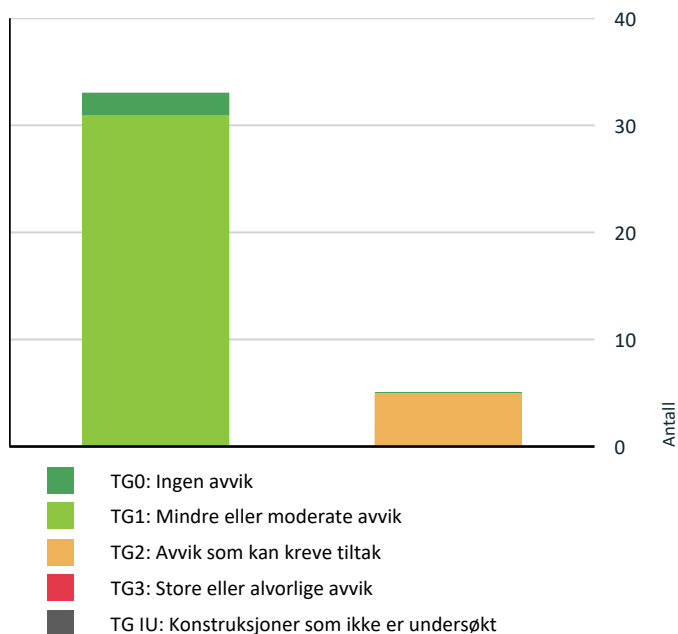
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Eier har fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører - 1 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2017

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Taksteinen er fra byggeår.

Det ble ikke observert skader på taksteinen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Nedløp er ført ned under terrasseplating, og det er ukjent hvor disse leder.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak. Det er skråtak innvendig i boligen. Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.

Det er ukjent undertak. Ikke sjekket pga høyden. Ukjent takkonstruksjon.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringsstidspunktet og omfatter både liggende og stående trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for både liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Enkelte kledningsbord har mer overflateslitasje.
- Det bør utføres overflatebehandling av slitt kledning. Om ikke kledningen overflatebehandles, kan det ikke utelukkes at deler av denne må byttes over tid. Utbedringen bør utføres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Konsekvens/tiltak

Deler av kledningen ligger tett mot bakken. Dette kan føre til større oppsug av vann i kledningen, og råteskader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. 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.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør. I hth opplysninger er døren byttet i 2025 av sameiet. Malt terrassedør og balkongdør med tolags glass.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt ytterdør til boden.

Vurdering av avvik:

- Døren har slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

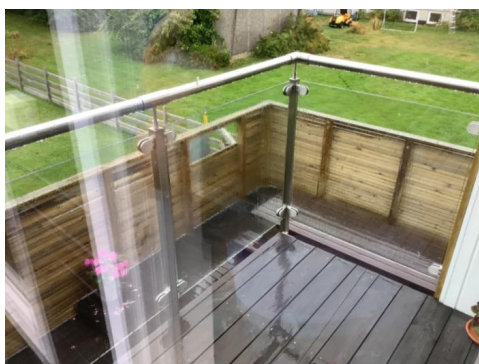
- Overflaten på døren bør vedlikeholdes for å hindre videre slitasje og forlenge dørens levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere forringelse av materialet oppstå, noe som kan føre til redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i glass. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasseplattning i trekonstruksjon.
Det er montert levgg i trekonstruksjon.
Det er to nivåer på terrassen, ett trappetrinn.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal 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.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Eier opplyser at noen vegger er oppgradert med ny maling i 2026. Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal 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.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert pipe, men ikke ildsted. Da det ikke var mulighet til å sjekke innvendig pipe og det ikke er montert ildsted, settes det ikke TG.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

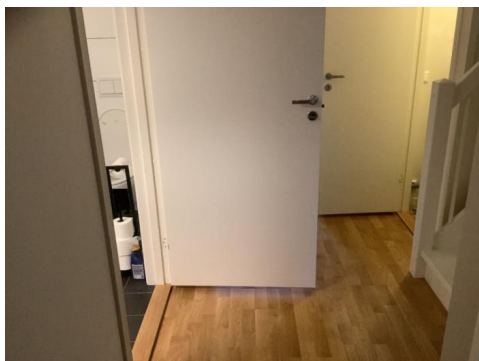
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Trappen er hvitmalt, og godt vedlikeholdt.
Eier opplyser at trappen er malt i 2026.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite glatte dører med hvitmalt karm.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.
I hht opplysninger er dørene byttet i 2026.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.
Dokumentert service fra 2025.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser og avsluttet med sokkelfliser langs veggene. Gulvoverflaten fremstår med en tradisjonell utførelse som er godt egnet for rommets bruk og belastning.
Veggene er kledd med våtromsplater, som gir en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate.
Rommet er innredet med servantskap med utslagsvask, tilrettelagt for praktisk bruk i forbindelse med vask og rengjøring. Det er etablert vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin, samt oppstilt varmtvannsbereder som sørger for boligens varmtvannsforsyning. Den tekniske innredningen fremstår som en normal og funksjonell løsning for denne typen rom.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene, men feil på utførelse på veggplatene.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er manglende bunnlist på veggplatene.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det bør monteres bunnlist på veggplatene for å hindre fuktopptrekk og beskytte platene mot skader.
Konsekvensen av manglende bunnlist er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggplatene.

Det er ikke montert bunnlist på platene. Dette kan føre til at fukt trenger inn i platene.



Man ser tydelig inn i enden av platene. Her kan fukt trenge lett inn i platene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er montert sokkelflis.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er noe skader/elling på servantplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut servantplaten for å hindre videre skadeutvikling og sikre funksjon og estetikk. Skader på servantplaten kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse av materialet.

Det er mindre svelging på platen ved servanten.

Tilstandsrapport



Svelling i platen ved servanten.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull over svill, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og nedsenkt dusjnise. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Dusjnisen er nedsenket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran på vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.

Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Hovedaggregatet er plassert på vaskerommet.

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har gjennomgått service i 2025.

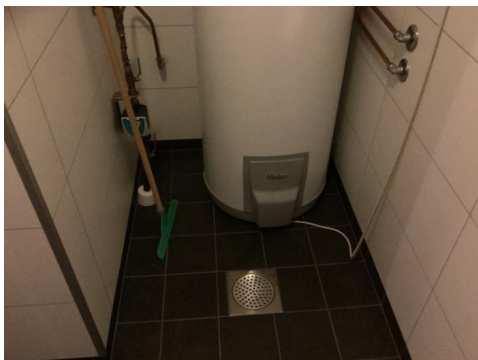
Det er kun foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget. Skulte ventilasjonskanaler og øvrige skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er heller ikke utført funksjonsmålinger, luftmengdemålinger eller andre tekniske tester av anleggets kapasitet eller virkningsgrad som en del av denne befaringen.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter. Berederen er fra byggeår, og er plassert på vaskerommet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

Eier opplyser at det foretatt en tilstandsrapport for el-anlegget i mai 2026 og at denne er lukket uten avvik. Rapporten er i hht NEK 405

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er foretatt en tilstandsrapport for el-anlegget, denne er vedlagt rapporten.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales å kontakte firmaet som har utført el-anlegget for å fremskaffe en samsvarserklæring.

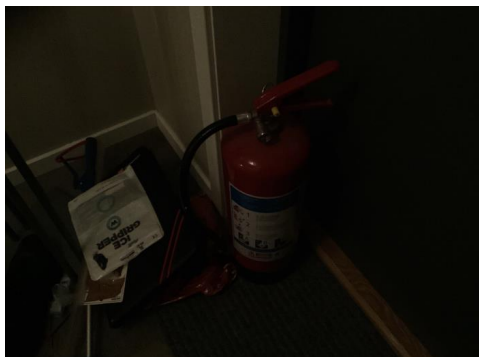


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler. Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggt tekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert brannteknisk rådgiver.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.
I tillegg er det normalt å legge ned en drensledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.
Det er ukjent oppfylling under boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med fundamentering bestående av støpt betongplate på mark, etablert på komprimerte og drenerende masser. Langs ytterkantene er det benyttet isolerte ringmurselementer, som samtidig bidrar til å redusere kuldebroer mellom grunn og yttervegger. Denne byggemetoden er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode og gir, når den er korrekt prosjektert og utført, et stabilt og robust fundament med gode konstruksjonsmessige egenskaper. Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige avvik eller skader på den synlige delen av fundamentkonstruksjonen. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon, da konstruksjonen i hovedsak er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll uten bygningsmessige inngrep.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er asfaltert gårdsplass.
Det noe plenarealer med belegningssteinen og beplantning.
Terrengen under terrassen er ikke tilgjengelig, og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er stedvis registrert begrenset fall på terrenget rundt deler av boligen. Terrenget har ikke et tydelig og tilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som kan medføre at overflatevann i perioder blir stående inntil grunnmuren eller ledes mot konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og fundament anbefales det å etablere et mer markert fall bort fra bygningen der dette er praktisk mulig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilkobling i hht eiers opplysning. 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.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er foretatt en tilstandsrapport for el-anlegget, denne er vedlagt rapporten.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/92 m²

Tomannsbolig: Vaskerom, Vindfang, 2 Soverom, Bad,
2 Bod, Garderobe, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Bodalsjordet 21 B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 63 m ² 2021 2 sov	04-06-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	49 206
2 Bodalsjordet 20 B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 91 m ² 2018 3 sov	19-09-2023	3 950 000	3 950 000		3 950 000	43 407
3 Bodalsjordet 20 A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 0 m ² 2018 2 sov	10-05-2026	3 990 000	3 900 000		3 900 000	41 489
4 Bodalsjordet 12 H ,1743 KLAVESTADHAUGEN 76 m ² 2017 2 sov	23-05-2024	3 100 000	3 100 000		3 100 000	40 789
5 Bodalsjordet 13 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 77 m ² 2020 2 sov	10-07-2024	3 250 000	3 200 000		3 200 000	39 024
6 Bodalsjordet 9 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 76 m ² 2020 2 sov	12-05-2024	3 390 000	3 200 000		3 200 000	39 024
7 Bodalsjordet 17 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 78 m ² 2020 2 sov	18-09-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	37 805
8 Bodals vei 2H ,1743 KLAVESTADHAUGEN 100 m ² 2019 4 sov	10-06-2021	3 490 000	3 550 000		3 550 000	35 500

Kilde :
Eiendomsverdi

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

I hht opplysninger er andel felleskostnader pr dags dato. Kr. 33 708

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 33 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 290 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 400 000

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. 600 000

Beregnet tomteverdi Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

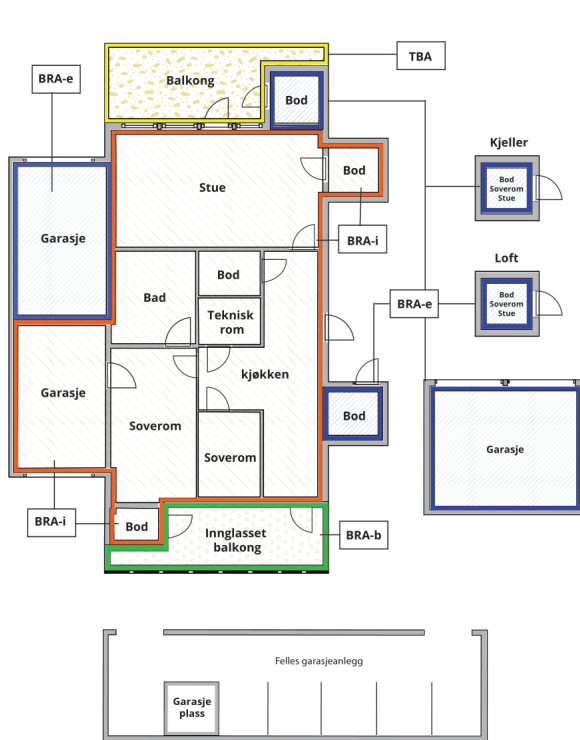
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	6		52	57
2. Etasje	46			46	6
SUM	92	6			63
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vaskerom, vindfang, soverom, soverom 2, bad, bod, garderobe	Bod utvendig.	
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at noen vegger og innvendig trapp er malt i 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ingen åpenbare ulovligheter i leiligheten.

Innvendige lydforhold kan påvirkes av bygningens konstruksjon, byggeår, utførelse og bruk. En visuell tilstandsbefaring gir ikke grunnlag for å dokumentere lydisolasjon eller luft- og trinnlyd. Dersom lydforholdene er av vesentlig betydning eller det foreligger tvist, anbefales en egen lydteknisk undersøkelse med målinger utført av kvalifisert fagperson i henhold til relevante standarder.

I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1028	5		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bodalsjordet 14 B							
Hjemmelshaver Johansen Frøydis Maalerud							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bodalsjordet i Sarpsborg, og i et etablert boligområde bestående av flermannsboliger og boliger i rekke. Området fremstår som rolig og godt utbygd, med kort avstand til daglige servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.

Det er kort til dagligvarebutikk, øvrige forretninger og servicetilbud. Sarpsborg sentrum ligger om lag 6-7 minutters kjøring fra eiendommen, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud, offentlige tjenester og øvrige sentrumsfunksjoner.

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

I hht opplysninger fra Sarpsborg kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Eier opplyser at tomten er felles for sameiet og består av opparbeidede utearealer som disponeres av beboerne i fellesskap. Terrenget er tilnærmet flatt. Fellesarealene fremstår som ryddige og vedlikeholdte, og er opparbeidet med blant annet grøntarealer, og asfaltert vei. Drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utbedringer av tomt og felles uteområder inngår i sameiets ansvarsområde. Dette er i hht eiers opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Plan 1. og 2. etg.



NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

Boligseksjon

Johansen, Frøydis Maalerud

Oppdragsinformasjon

Dato	04.05.2026 – 05.05.2026		
Elkontrollør	Mats Bastesen	post@sikker-el.no	41808148
Kunde	Johansen, Frøydis Maalerud		
Kontrollsted	1743 Klavestadhaugen - Boligseksjon Bodalsjordet 14B		
	Frøydis Maalerud Johansen	frma-joh@online.no	97117650

Sertifikat - Elektrotermografi



Personsertifisert
Elektrotermografi iht. NEK 405-1

Sertifikat: Elektrotermografi
Utstedt til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.13-3833

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 21.02.2024
Gyldig til: 21.02.2029

Sertifikat - Elkontroll Avhending



Personsertifisert
Elkontroll Bolig iht., NEK 405-2

Sertifikat: Elkontroll Avhending
Utstedt til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.24-0052

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 30.05.2024
Gyldig til: 30.05.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig



Personsertifisert
Elkontroll Bolig iht., NEK 405-2

Sertifikat: Elkontroll bolig
Utstedt til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.12-2792

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 15.02.2024
Gyldig til: 15.02.2029

Sertifikat - Elkontroll landbruk



Elkontroll Landbruk iht Landbrukets
Brannvernkomite's regler for sertifisering
(ikke akkredittert ordning)

Sertifikat: Elkontroll landbruk
Utstedt til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.20-0239

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 13.06.2024
Gyldig til: 13.06.2029

Sertifikat - Elkontroll næring



Personsertifisert
Elkontroll Næring iht. NEK 405-3

Sertifikat: Elkontroll næring
Utstedt til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.24-0052

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 30.05.2024
Gyldig til: 30.05.2030

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Linse	Flir	17mm/14 grader	77908935	23.03.2026
Termofotograferingskamera	Flir	E76 320x240 pixel, følsomhet <0,04 grader	78520604	23.03.2026
Linse	Flir	17mm/24 grader		23.03.2026
Strømtang	Fluke	337	15111175	
Strømtang / multimeter	Flir	FL393FC-E	60310074WS	04.01.2024
strømtang	Fluke	369 FC	63300071	
EurotestXDe	Metrell	MI 3155e	23330485	15.09.2023
Strømtang	Kyoritsu	KEW SNAP 2033	E24068	

Innledning

Sikker-el AS har gjennomført en tilstandsvurdering av Frøydis Maaleruds Johansen elektriske anlegg i samsvar med kravene i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Som grunnlag for kontrollen er det benyttet standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending. Avvik er hjemlet i gjeldende forskrift for det elektriske anlegget eller utstyret.

Rapporten er gyldig i ett år fra utstedelsesdatoen, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Det er eierens ansvar å tilbake stille avvikene til forskriftsmessig stand. Dette skal utføres og dokumenteres av en godkjent autorisert elektroinstallatør, registrert i DSB's elvirksomhetsregister (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Oppdragsgiver er ansvarlig for å gjennomgå rapporten og kommentere eventuelle uklarheter eller feil i tilstandsvurderingen. Nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten.

Forutsetninger

Dette er en tilstandsrapport som har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontroll selskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremstår på besiktigelsesdato. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Vi vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være

oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti

eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

Risiko relatert til branntekniske forhold for elektro er vurdert, men ikke øvrige branntekniske forhold.

Beskrivelse av oppdrag og omfang

Det er utført avhendingskontroll iht. NEK 405-2-3 i forbindelse med salg av boligen Bodalsjordet 14B

Om Sikker-EL AS

Sikker-EL AS er ett uavhengig kontrollforetak som leverer sertifiserte tjenester innen termografering, kontroll av elektriske installasjoner i bolig, næring og landbruk samt utarbeider tilstandskontroller av elektriske installasjoner i forbindelse med salg av bolig og fritidsbolig.

Faglig ansvarlig er Mats Bastesen

Virksomheten er registrert i MVA registeret og i DSB elvirksomhetsregister.

Sikker-EL AS er kun registrert for kontroll av andres elektriske anlegg, og kan derfor ikke bistå i å rette eller bygge elektriske anlegg. Dette sikrer deg som kunde at vår kontroll er uavhengig og kun baseres på din sikkerhet. Sikker-EL anbefaler ikke elektrikere som kan rette avvik, men kan bistå i å sende kontrollrapport til det foretak eller den elektriker du som kunde ønsker å bruke til retting eller forbedring av din installasjon.

Sikker-EL AS benytter kun personell som er spesialisert på kontroll. Dette fordi vi kun jobber med kontroll, tilstand og termografi.

Som kontrollør har jeg fagbrev som elektriker, bachelor innen elkraft og er installatør. Dette er langt mer enn kravet på 3 års erfaring etter mottatt fagbrev, for å bli el-kontrollør.

Jeg benytter kun profesjonelt utstyr som termografikamera med tilhørende og nødvendige linser for å sikre pålitelige målinger, strømtenger, installasjonstester, kabelsøker, mm.

Sikker-EL AS sin visjon er gjennom kontroll og avdekke skjulte feil og mangler i elektriske installasjoner og gjennom dette arbeidet skape sikrere anlegg for forbruker og redusere fare for brann, driftsstans og berøringsfarer.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forskjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.

Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.

Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termograferert for visuelt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Informasjon om termografering

Rapporten inneholder:

- Feilkategorier
- Oversikt over kontrollerte områder
- Registrerte avvik
- Avviksanalyse

Rapporten omhandler alle avvik som er funnet ved gjennomgang av anlegget. Hensikten med inspeksjonen er å avdekke varmganger i det elektriske anlegget, som kan være forårsaket av dårlige forbindelser, eldet utstyr eller andre forhold i installasjonen.

Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre eller ovenfra og nedover, dersom ikke annet er oppgitt.

Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare, utkobling eller av manglende tilgjengelighet for måleinstrument.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik

Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik

Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Boligseksjon:	1	2	0

Oversikten viser objekter som er kontrollert og antall forskriftsstridige avvik.

Dokumentasjon

Eier opplyste om at all dokumentasjon forelås på bolimappen.no og vil sånn sett følge boligen. De arbeider som er utført etter 2018 er også lagret her inne.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9. Ansvar. Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget ved Bodalsjordet 14B fremstår som generelt ryddig, oversiktlig og i god teknisk stand. De fleste kontrollerte punkter er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG1), noe som i hovedsak skyldes alder på installasjonen (over 5 år), og ikke påviste feil eller mangler.

Det er registrert to avvik med tilstandsgrad 2 (TG2), som er nærmere beskrevet i rapporten. Disse vurderes ikke å være av kritisk karakter, men bør følges opp for å opprettholde anleggets gode standard og sikkerhet over tid.

For øvrig fremstår installasjonen – inkludert belysning, stikkontakter, brytere og føringsveier – som forventet for sin alder og bruk. Det er også tilstrekkelig kapasitet i anlegget til å håndtere eventuelle fremtidige utvidelser.

Samlet sett er den elektriske installasjonen funnet å være funksjonelt, sikkert og i tilfredsstillende stand.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert?	
<i>Installasjonsår:</i> 2018	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet?	
<i>Referansenivå:</i> Nek400:2018 FEL98	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av godkjent installatør
<i>Beskrivelse inkl referansenivå:</i> Bytte av dimmere. arbeider utført iht. NEK 400:2018	
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Ja
<i>Liste over tilgjengelig dokumentasjon :</i> Foreligger på boligmappen.no	
2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 0
<i>Tilstandsvurdering:</i> Det er gitt TG 0 på dokumentasjon da det meste foreligger iht. standarden installasjon er bygget etter. Men det mangler kursfortegnelse i tilknytningsskap og merking.	
2.2 Avvik tilknyttet dokumentasjon?	Ja
3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 1



3. Jordingsanlegg

Tilstandsvurdering:

Det er gitt TG 1 på jordingsanlegget da det er over 5 år.

Jordingsanlegget er som forventet i ett hus bygget etter gjeldene standard da huset ble bygget i 2018.

4. Inntak

4.1 Vurdering av inntak

TG 1

Tilstandsvurdering:

Det er gitt TG 1 på inntaket da det er over 5 år.

Inntaket er av utførelse TKS og er iht. NEK399: 2014. Inntaket er som forventet i ett hus bygget etter gjeldene standard da huset ble bygget i 2018.

4.2 Teknisk informasjon

Informasjon:

Nettsystem: TN-S

Sikringsstørrelse: 40A

Spenningsnivå: 400V

Antall faser: 3~

Type inntakt: TKS NEK399: 2014

5. Fordelinger

5.1 Vurdering av fordelinger

TG 1

Tilstandsvurdering:

Det er gitt TG 1 på fordeling da dette er mer enn 5 år gammelt.

Fordelingen fremstår ryddig, oversiktlig og med god kapasitet til eventuelle utvidelser det måtte være behov for. Fordelingen er som forventet på en bolig av denne størrelse og alder.

5.2 Har anlegget overspenningsvern?

Ja

5.3 Har anlegget automatsikringer?

Ja

Kommentar:

Det er automatsikringer som overbelastningsvern.

5.4 Har anlegget jordfeilbryter?

Ja

Kommentar:

Det er jordfeilbrytere iht. FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

5.5 Har anlegget skrusikringer?

Nei

5.6 Fysisk plass til utvidelse?

Ja



5. Fordelinger

*Angi størrelse i %:**Ca 30%.*

5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?

Ja

*Kommentar:**Det er ikke installert elbil lader, men det er både kapasitet og ledig plass til å ettermontere.*

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

6.1 Vurdering av installasjon

TG 1

*Tilstandsvurdering:**Det er gitt TG 1 på installasjonen da denne er på over 5 år. Installasjonen har rikelig med stikkontakter etter gjeldene standard og god fordeling av lyspunkter rundt om i boligen som gir muligheter for gode løsninger på valg og plassering av belysning. Dette er fordelt på uttak i bokser og stikkontakter.**Installasjonen fremstår som normalt brukt og vedlikeholdt.*

6.2 Avvik tilknyttet installasjon?

Ja

7. Belysning

7.1 Vurdering av installasjon for belysning

TG 1

*Tilstandsvurdering:**Belysning består av lamper montert utenfor bokser og lamper tilkoblet stikkontakter. Det er ikke led-belysning, så det må på sikt beregnes og måtte bytte noen lamper. Ellers normal bruks og slitasje.**Belysning er gitt TG 1 på bakgrunn av installasjonens alder på over 5 år.*

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming

TG 1

*Tilstandsvurdering:**TG 1 er satt på bakgrunn av installasjonens alder på over 5 år. Varmekabler er målt og termografert og funnet installert iht. leverandørens spesifikasjoner. Varmekabler er installert ytterst i gangen, på tekniskrom og på bad.*

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer

TG 1

*Tilstandsvurdering:**TG 1 er gitt på bakgrunn av installasjonens alder på over 5 år. Det er elektrisk varmtvannsbereder som er termografert og ikke funnet noe avvik på.*

9.2 Teknisk informasjon



9. Vannvarmer

Informasjon:

Effektforbruk: 2kw

Antall liter: 200

Produksjonsår: uvisst

Smartstyring: nei

Tilkobling: fast

10. Varmepumpe

10.1 Vurdering av varmepumpe

TG 1

Tilstandsvurdering:

Alder på varmepumpe er ukjent, men er antatt fra byggeår. Det er for ikke lenge siden utført service og rens av denne.

Det er gitt TG 1 på varmepumpe på bakgrunn av alder på over 5 år.

10.2 Teknisk informasjon

Teknisk info:

Fabrikat: Mitsubishi

Modell: Kirigamine

Effekt: ukjent

Tilkobling: Fast

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett?

Fiber kabel

Beskrivelse av nett:

Det er fiber levert inn i boligens fordeling hvor den videre er distribuert til stue/kjøkken bak tv. Dette er levert av Canaldigital

Wifi-nett ellers i huset.

Kablet uttak bak tv for tv og internett

14.2 Distribusjon av nett i bolig

WiFi

14.3 Følger wifi nettverk med boligsalg?

Ja

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem

Brannvarsling tilknyttet
alarmselskap

Beskrivelse av løsning:

Sectoralarm



17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen

Pulverapparat på 6 kg ABC

*Beskriv slukkeutstyr:**Pulverapparat er kontrollert på befaringen. Det er ikke vært utført noen kontroll av dette og det ble ikke funnet produksjon år.*

18. Innbruddsalarm

18.1 Vurdering av innbruddsalarm

Leier alarmsystem

*Beskrivelse av system:**Tilknyttet Sector alarm*

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
208.001 - 1 etg.: Gang	Fordeling	Generelt elektromåling, Status		Kontrollert
		Spenningsmålinger, L1-L2	432 V	
		Spenningsmålinger, L1-L3	434 V	
		Spenningsmålinger, L2-L3	433 V	
		Spenningsmålinger, L1-N/PE	249 V	
		Spenningsmålinger, L2-N/PE	249 V	TG
		Spenningsmålinger, L3-N/PE	251 V	
		Strømmålinger, L1	5,3 A	
		Strømmålinger, L2	3,0 A	
		Strømmålinger, L3	14,0 A	
		Strømmålinger, N	10,5 A	
		Kortslutningsstrøm, Ik2 min	293,0 A	
		Jordfeilvern, Utl. t	26,0 ms	
		Jordfeilvern, Utl. I	23,0 mA	
		Jordmålinger, R iso	81,2 Mohm	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
208.002 - 1 etg.: Gang	Fordeling		Kontrollert	TG 0
208.003 - 1 etg.: Tekniskrom	Varmtvannsbereder		Kontrollert	TG 0
208.007 - Ute	Inntak		Kontrollert	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Boligseksjon				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Ute	Inntak		0	1	0	1

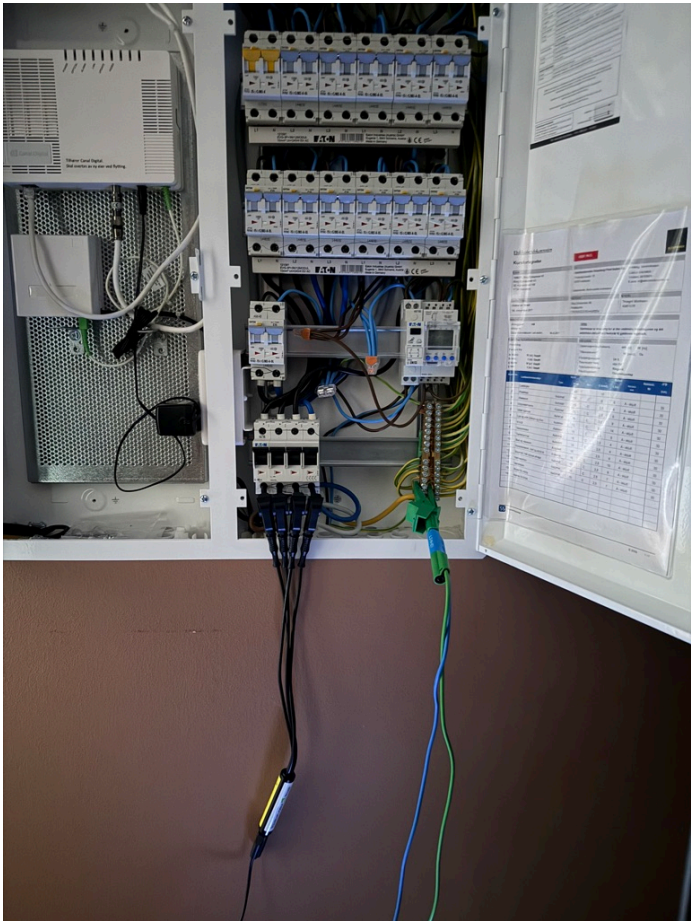
208.001 1 etg.: Gang

TG
1

Fordeling

Beskrivelse	
Elektromålinger	
Elektromåling	
Status	Kontrollert
L1-L2	432 V
L1-L3	434 V
L2-L3	433 V
L1-N/PE	249 V
L2-N/PE	249 V
L3-N/PE	251 V
L1	5,3 A
L2	3,0 A
L3	14,0 A
N	10,5 A
Ik2 min	293,0 A
Utl. t	26,0 ms
Utl. I	23,0 mA
R iso	81,2 Mohm

Dato: 04.05.2026 16:15



Avvik utbedret	
	Dato/sign

208.004 2 etg.: Stue/kjøkken

TG

2

Beskrivelse

Bryter fungerer ikke iht. hensikten. Jf. FEL § 20.

Vrihjul på dimmer er defekt og dimmer må byttes



Avvik utbedret

Dato/sign

208.006 Ute

TG
2

Inntak

Beskrivelse

Anlegget har ikke kursfortegnelse som dokumentere utstyr i fordeling. Jf. FEL § 32.

Utarbeide kursfortegnelse og merke komponenter



Avvik utbedret

Dato/sign