

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jutulveien 9 A, 1709 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 4126

 Andelsnummer 45

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 21001-1434

Referansenummer: VI9972

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref: Emilie Andersen



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



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. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 1965.

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

I kjeller er det felles vaskekjeller, egen bod og skap, samt felles bod.

Boligopplysninger:

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

1988: Omlegging av saltak med takpapp

1992: Nye fasader

1992: Utskiftning av ytterdører

1992: Drenering

1992: Utbedring (forsterkning) av el.anlegg i kjeller

2003: Oppussing av alle bad

2005: Nye balkonger. Ny kledning og etterisolering av gavler og balkongfasader

2011: Vedtatt på ekstraordinær GF 21.nov - Rehabilitering med bla.overflatebehandling av fasader samt drenering.

2017: Nytt belegg på alle tak

2018: Ny kledning med isolasjon og nye vinduer på frontfasaden.

2020: Skiftet vinduer, og verandadører og skiftet nytt gulv på balkonger i 2.etg. Pusset opp oppgangen i Jutulveien 9 A og 15 A. Skiftet to varmtvannstanker i Jutulveien 11 Cog 7 B.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuksikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Overbygd balkong oppført i trekonstruksjoner.

Trapp i trekonstruksjon ut på gressplen.

Det er dryppstopp e.l under overliggende balkong.

Yttertak i sperrekonstruksjon, tekket med papp.

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendig er fasadene kledd med stående trepanel som er beiset/malt.

Det er støpte fundamentet på antatt leiregrunn og grunnmuren er oppført av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke i kjeller.

Felles areal og bod i kjeller:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

I felles areal har boligen malt tretrapp med belegg i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har malte tapet.

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og plast(rør-i-rør).

Forgrenning under kjøkkenbenk.

Stoppekran plassert på/i under kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 194 liter med waterguard.

Plassert i kjeller.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Panelovn

40 AHS med overspenningsvern og div.

jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i felles gang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	35 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	33 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1961. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Veggen mellom sovenisje og stue har blitt lukket, slik at det er en dør inn til soverom.
- I gang er det som registrert som "loft", blitt en del av entre.

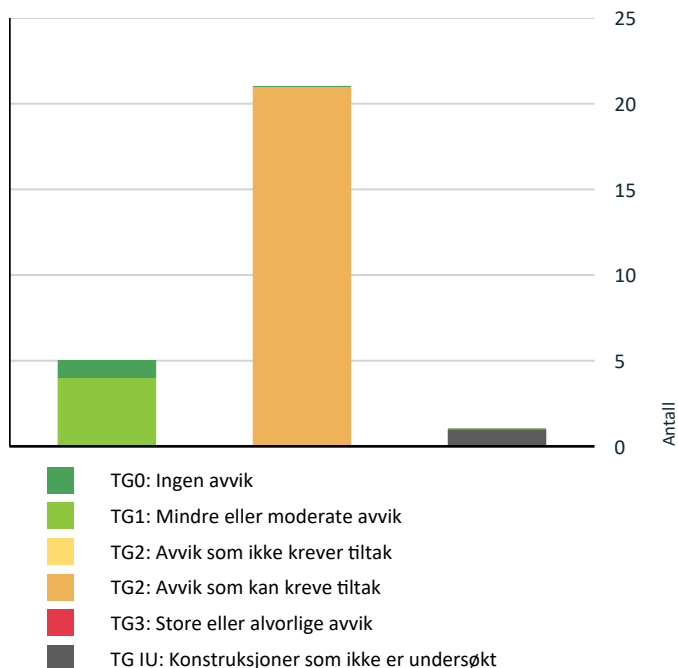
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Bod i felles areal

- Det foreligger ikke tegninger

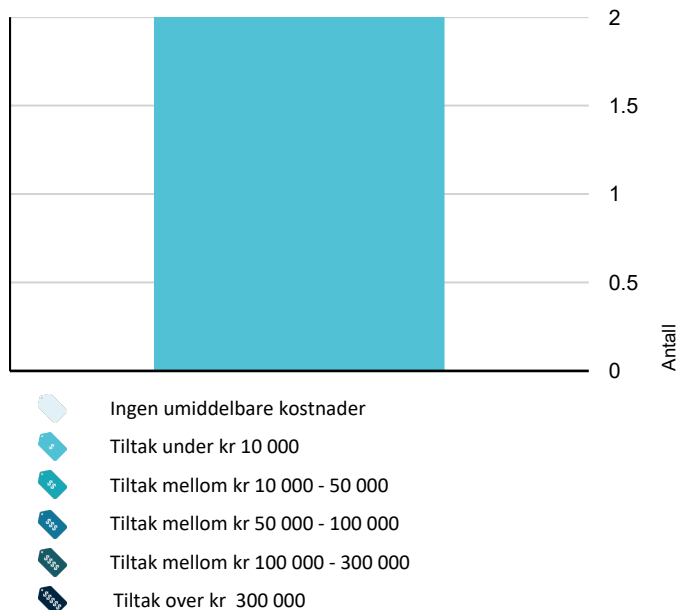
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Sandra Olsen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Jutulveien 9 A i Sarpsborg kommune.

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er enkelt vurdert og beskrevet.

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

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

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

Takstingeniør anbefaler interesserte også å gjøre egne undersøkelser, gjerne sammen med fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

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



TG 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong oppført i trekonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjon ut på gressplen. Det er dryppstopp e.l under overliggende balkong.

Årstall: 2005

Kilde: Info fra sameie/borettslag

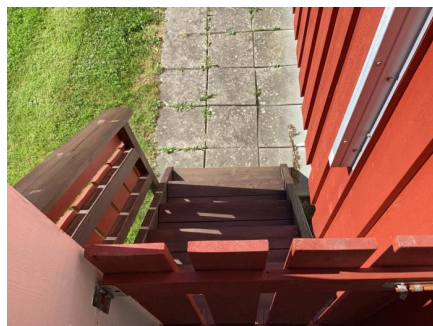
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Andre utvendige forhold

Yttertak i sperrekonstruksjon, tekket med papp.

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendig er fasadene kledd med stående trepanel som er beiset/malt.

Det er støpte fundamentet på antatt leiregrunn og grunnmuren er oppført av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

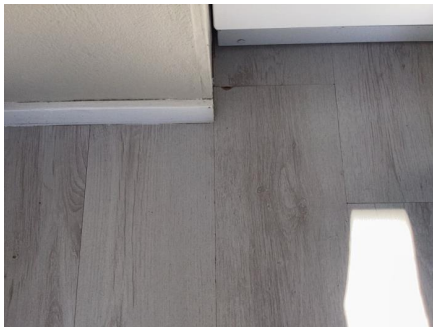
Skader i laminat.

Ujevnheter i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er pipe, men den er ikke i bruk.

Sotluke i kjeller.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

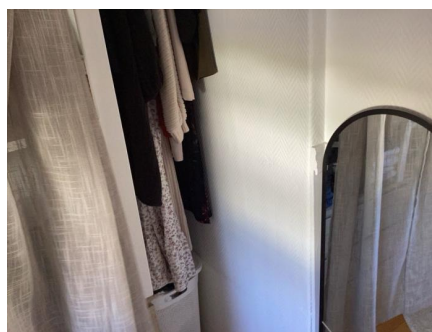
Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Felles areal og bod i kjeller.
Gulvet er av betong.

Tilstandsrapport

Veggene har betong/mur.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.



TG 2 Innvendige trapper

I felles areal har boligen malt tretrapp med belegg i trinn.

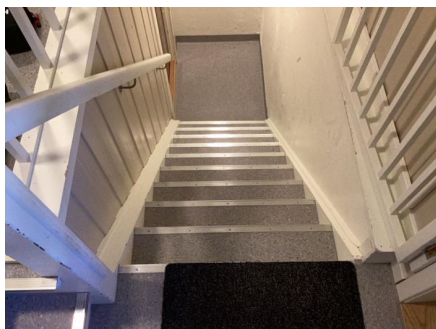
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Felles vaskekjeller.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

2003: Oppussing av alle bad

Selger opplyser om følgende:

2019: Malt veggene og satt opp nytt badeservant og speil. Utført på egeninnsats.

FØRSTE ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging i tak og skrue merke i vegg.

Manglende maling bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Svakt fall i dusjsone.

Enkel utførelse ved dusjhjørne.

List vil gjøre at vann vil legge seg på utsiden og ikke renne til sluk.

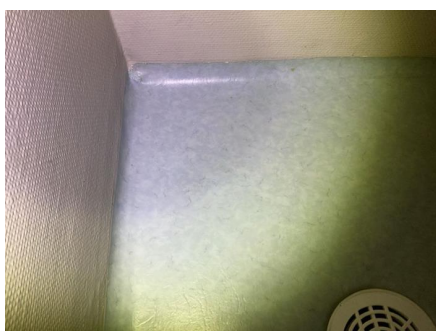
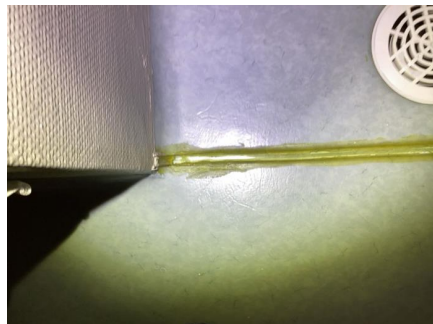
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak dersom avviket skal lukkes.

Løsning har fungert/fungerer for selger.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Ikke tilskrekkelig oppbrett rundt rørgjennomføring til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

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



FØRSTE ETASJE > BAD

TG2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vifte er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av vifte som litt.



FØRSTE ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Sted: Kjøkken.

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

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert plast i vegg mot bad, noe som ikke er en anbefalt løsning.

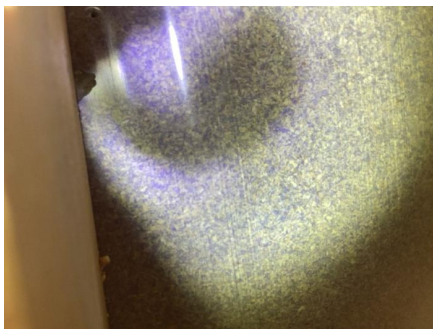
Det ble registrert fuktskjolder i kjeller, men det ga ikke indikasjon på fukt på befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse. Dersom badet skal renoveres, må plast fjernes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys er deffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og plast(rør-i-rør).

Forgrenning under kjøkkenbenk.

Stoppekran plassert på/i under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

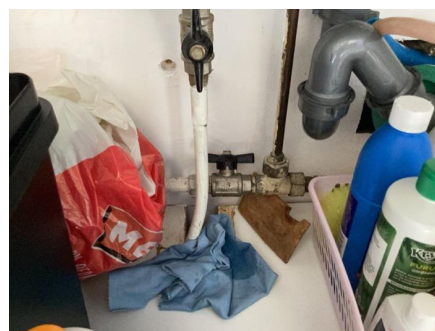
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

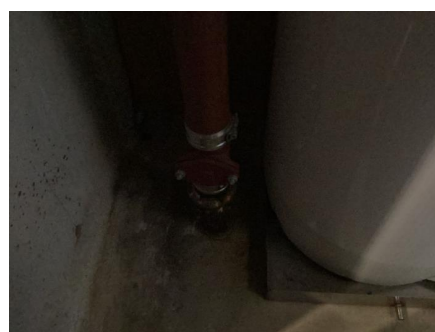
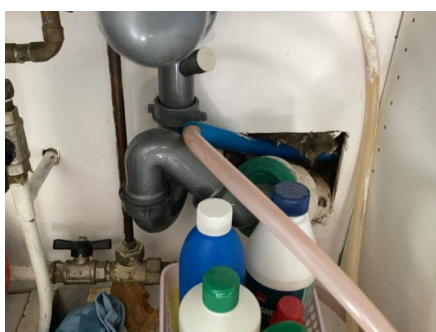
Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter med waterguard.

Plassert i kjeller.

Årstall: 2021

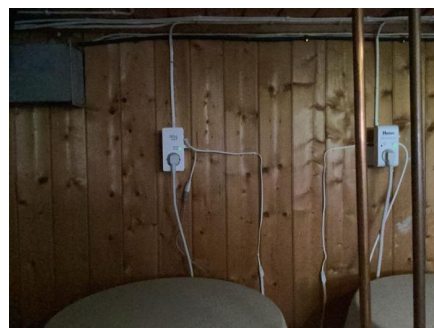
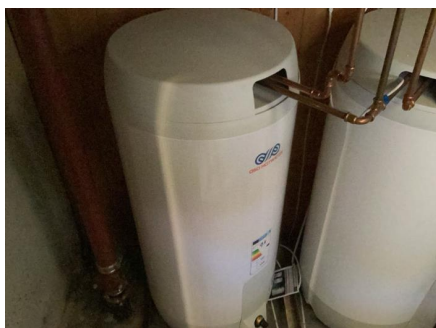
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ⓘ TG IU Calling anlegg

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.



Oppvarming

Panelovn

ⓘ 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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

40 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det som er gjort inne i leilighet er utført av elektriker men ikke via firma. Det er utført el kontroll av el. anlegget er utførelse. Se vedlagt rapport.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja, blitt utbedret/ oppgradert av Bravida AS 07.05.2014.
4. 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?
Ukjent Usikker, sobbl som vil sitte på den informasjonen.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kan forekomme når man har på for mange elektroniske ting samtidig. Men forekommer sjelden.
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

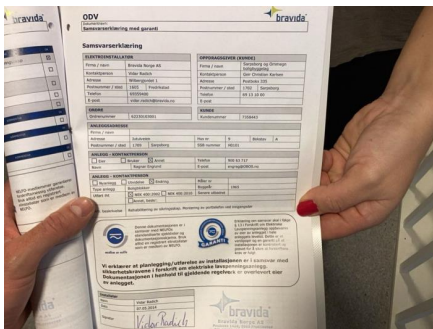
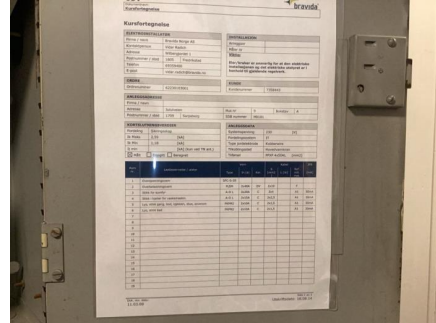
Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

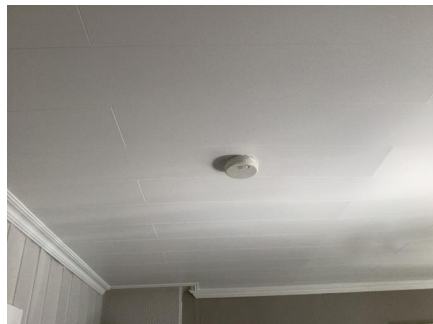
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod i felles areal



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

33 m²/33 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Bod i felles areal
Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 700 000

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 uten fradrag

1 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 32 589

Fradrag for andel felles gjeld - 202 532

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jutulveien 9B ,1709 SARPSBORG 36 m ² 1964 1 sov	08-08-2023	1 690 000	1 690 000	220 708	1 910 708	53 075
2 Jutulveien 7A ,1709 SARPSBORG 33 m ² 1964 1 sov	19-10-2023	1 520 000	1 450 000	211 526	1 661 526	50 349
3 Jutulveien 7C ,1709 SARPSBORG 33 m ² 1965 0 sov	05-09-2023	1 400 000	1 400 000	210 076	1 610 076	48 790
4 Jutulveien 11B ,1709 SARPSBORG 33 m ² 1965 0 sov	29-02-2024	1 400 000	1 400 000	206 980	1 606 980	48 696
5 Jutulveien 11C ,1709 SARPSBORG 32 m ² 1965 1 sov	12-05-2024	1 350 000	1 350 000	203 887	1 553 887	48 559
6 Jutulveien 7A ,1709 SARPSBORG 35 m ² 1965 1 sov	14-12-2023	1 375 000	1 375 000	217 456	1 592 456	45 499

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

Felleskostnader	Kr.	56 556
Vedlikeholdskostnader.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 250 000

Bod i felles areal

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Bod i felles areal	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 250 000

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

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

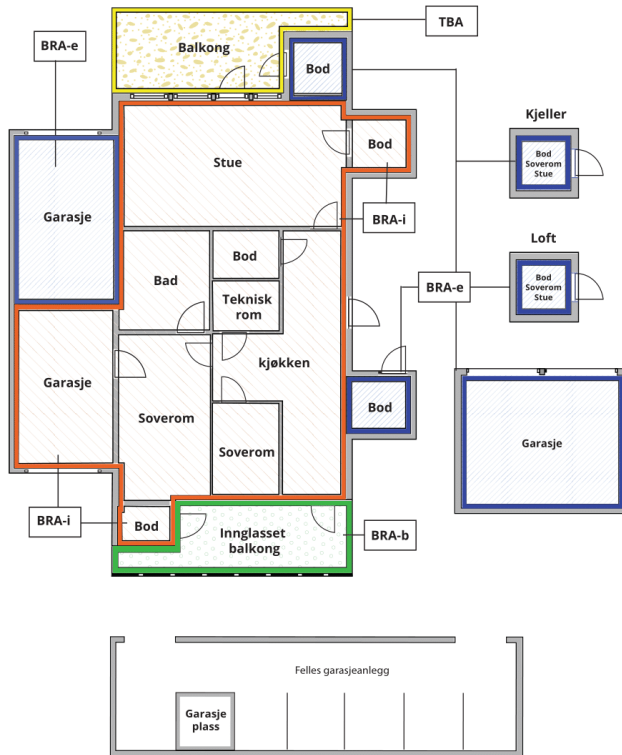
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	33			33	6
SUM	33				6
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad, Soverom		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1961. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Veggen mellom sovenisje og stue har blitt lukket, slik at det er en dør inn til soverom.
- I gang er det som registrert som "loft", blitt en del av entre.

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på

søketidspunktet.

Bod i felles areal

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det et skap i kjeller, felles bod og felles vaskekjeller.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	33	0
Bod i felles areal	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod i felles areal

Det medfølger bod på 2 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Sandra Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4126		0	1622.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Jutulveien 9 A

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Jutulveien Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/JUTULVEIEN BORETTSLAG	950514639	H0101	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Olsen Sandra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
45	4 800	32 589 31.12.2023	202 532 19.06.2024

Kommentar

Andel gjeld er ajourført fra forretningsfører. Andel formue er fra 31.12.2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jutulveien borettslag ligger på Kurland i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området består av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus, eneboliger og noe blokkbebyggelse. Herfra er det gangavstand til barnehage, skole, butikk og idrettsanlegg. Det er forholdsvis kort avstand til Sarpsborgmarka med fine turområder og egen lysløype. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger med en avstand på ca. 2 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87374972			

Kommentar

Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget. Egen innboforsikring må tegnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått		Nei
Megler		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått		Nei
El. kontroll		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/V19972>

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



NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

Leilighet

Olsen, Sandra

Oppdragsinformasjon

Dato	01.07.2024 – 03.07.2024		
Elkontrollør	Mats Bastesen	post@sikker-el.no	41808148
Kunde	Olsen, Sandra		
Kontrollsted	1709 Sarpsborg - Leilighet Jutulveien 9a		
	Sandra Olsen	sandra_dieego@hotmail.com	46954699

Sertifikat - Elk kontroll næring



Personsertifisert
Elkontroll Næring iht. NEK 405-3

Sertifikat: Elk kontroll næring
Utsted til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.24-0052

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 30.05.2024
Gyldig til: 30.05.2030

Sertifikat - Elektrotermografi



Personsertifisert
Elektrotermografi iht. NEK 405-1

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

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 21.02.2024
Gyldig til: 21.02.2029

Sertifikat - Elk kontroll landbruk



Elkontroll Landbruk iht Landbrukets
Brannvernkomit es regler for sertifisering
(ikke akkredisert ordning)

Sertifikat: Elk kontroll landbruk
Utsted til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.20-0239

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 13.06.2024
Gyldig til: 13.06.2029

Sertifikat - Elk kontroll bolig



Personsertifisert
Elkontroll Bolig iht., NEK 405-2

Sertifikat: Elk kontroll bolig
Utsted til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.12-2792

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 15.02.2024
Gyldig til: 15.02.2029

Sertifikat - Elk kontroll Avhending



Personsertifisert
Elkontroll Bolig iht., NEK 405-2

Sertifikat: Elk kontroll Avhending
Utsted til: Mats Bastesen
Sertifikatnr: 804.24-0052

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 30.05.2024
Gyldig til: 30.05.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikkat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termofotograferingskamera	Flir	E76 320x240 pixel, følsomhet <0,04 grader	78520604	01.02.2024
Linse	Flir	17mm/24 grader		01.02.2024
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 Sandra Olsen sitt 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 eventuelle TG3 avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Sikker-El 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.

Om Sikker-EI

Sikker-EI 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-EI 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-EI 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-EI 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 elkontrollør.

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

Sikker-EI AS sin visjon er gjennom kontroll og avdekke skjulte feil og mangler i elektriske installasjoner og gjennom dette arbeider 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 sikringssskap, 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. 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.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for 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.

Dokumentasjon

Det foreligger kun dokumentasjon på arbeider utført i forbindelse med oppgradering av gammelt sikringsskap.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	1	4	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

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

Sikker-EI anbefaler 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 tilfredsstillende sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Installasjonen i Jutulveien 9A er skjult installasjon frem til første punkt. Der etter går den over til åpent elektrisk anlegg og er fra 1969.

Installasjonen er oppgradert med rehabilitert sikringskap i 2014 og det meste av de elektriske komponentene som stikkontakter, lysbrytere, mm er oppgradert i senere tid.

Det foreligger dokumentasjon / samsvarserklæring på rehabilitering av sikringskap, men andre endringer og utvidelser mangler dette, men fremstår som utført av fagkyndige.

Det meste av ledningsanlegget er fra installasjonen var ny og gitt TG 2 grunnet alder og bør på sikt oppgraderes. Gjennom målinger er det ikke avdekket noen avvik og er innenfor referanseverdier. Det er få kurser i sikringskap og det bør på sikt vurderes oppgradert med ett par kurser for å få ett mer hensiktsmessig elektrisk anlegg og en bedre oppdeling av dagens kurser. Det er også kapasitet effektmessig til eventuell og installerer elbil lader på ett senere tidspunkt.

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: Inne i leilighet 1965 og 2019 og nyere. Sikringskap rehabilitert 2014</i>	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av eier eller bekjent
<i>Beskrivelse inkl referansenivå: Noe nytt inne i leilighet. Utført av fagkyndig person, men uten dokumentasjon</i>	
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 sikringskap?	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 : På sikringskap foreligger det dokumentasjon</i>	
2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 1
<i>Tilstandsvurdering: Mangler dokumentasjon på arbeider utført på den elektriske installasjonen inne i leiligheten.</i>	
3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2
<i>Tilstandsvurdering: Passert over halvparten av forventet levetid. Målt maks 0.56Ohm som motstand på jordleder. Noe som tyder på kontinuitet i hele jordingsanlegget. TG2 er gitt på bakgrunn av alder på installasjonen.</i>	
4. Inntak	
4.2 Teknisk informasjon	

**4. Inntak***Informasjon:*

IT-nett. OV 40A. 230Volt. 2~fase. Kabel til skap plassert i fellesareal gang. Dette gir en effekt på ca. 9kW. Dette gir mulighet til ca. 3kW utvidelse senere. Vil kunne bli behov om å utvide med elbil lader på sikt og det er det kapasitet til også. Ved yttligere økning ut over det må det vurderes en form for eventuell laststyring i boligen.

5. Fordelinger

5.1 Vurdering av fordelinger

TG 1

Tilstandsvurdering:

Det er en 10A sikring for lys, stikkontakter gang, bod, kjøkken, stue og soverom.

Dette er iht. dagens standard for lite, og kan føre til at sikring kan gå ved mye last.

5.2 Har anlegget overspenningsvern?

Ja

5.3 Hvilke type vern har anlegget?

Jordfeilautomater

5.4 Har anlegget jordfeilbryter?

Nei

5.5 Fysisk plass til utvidelse?

Ja

Angi størrelse i %:

40%

5.6 Tilgjengelig effekt til utvidelse?

Ja

5.7 Avvik tilknyttet fordelinger?

Ja

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

6.1 Vurdering av installasjon

TG 2

Tilstandsvurdering:

I boligen er flere stikkontakter, bryter, mm oppgradert. Anleggseier kan ikke fremlegge dokumentasjon / samsvarserklæring på dette arbeidet.

Ved elektriske arbeider utført etter 1999 skal arbeidene være utført av registrert elektrovirksomhet og det skal foreligge samsvarserklæring / dokumentasjon.

Tilstandsgraden settes til TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon / samsvarserklæring og alder.

6.2 Avvik tilknyttet installasjon?

Ja

7. Belysning

7.1 Vurdering av installasjon for belysning

TG 2

7. Belysning

Tilstandsvurdering:

I boligen er flere lamper oppgradert. Anleggseier kan ikke fremlegge dokumentasjon / samsvarserklæring på dette arbeidet. Dette er arbeider knyttet direkte til den faste installasjonen og ved elektriske arbeider utført etter 1999 skal arbeidene være utført av registrert elektrovirksomhet og det skal foreligge samsvarserklæring / dokumentasjon.

Tilstandsgraden settes til TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon / samsvarserklæring og alder.

7.2 Avvik tilknyttet belysningsanlegg?

Ja

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming

TG 2

Tilstandsvurdering:

Det er en varmeovn på badet og på kjøkken. Det er alt av oppvarming.

Tilstandsgraden settes til TG 2 på grunn av alder.

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer

Tilstandsvurdering:

Felles oppvarmet vann

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett?

Fiber kabel

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

Røykvarslere

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen

Annet slukkeutstyr

Beskriv slukkeutstyr:

Pulverapparat på 6 kg klassifisering AB

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
			Generelt elektromåling, Kurs/ID	1
17.005 - Gang i fellesareal	Fordeling		Generelt elektromåling, Temp	20,0 °C
			Spenningsmålinger, L1-L2	246 V
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	143 V

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	141 V
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	508,0 A
			Jordfeilvern, Utl. t	17,1 ms
			Jordfeilvern, Utl. I	26,3 mA
			Jordmålinger, I lekk	0,0 mA
			Jordmålinger, R iso	999,0 Mohm
			Jordmålinger, Kont.	0,56 Ohm
			Jordmålinger, RE	40,000 Ohm

Oversikt over kontrollert utstyr

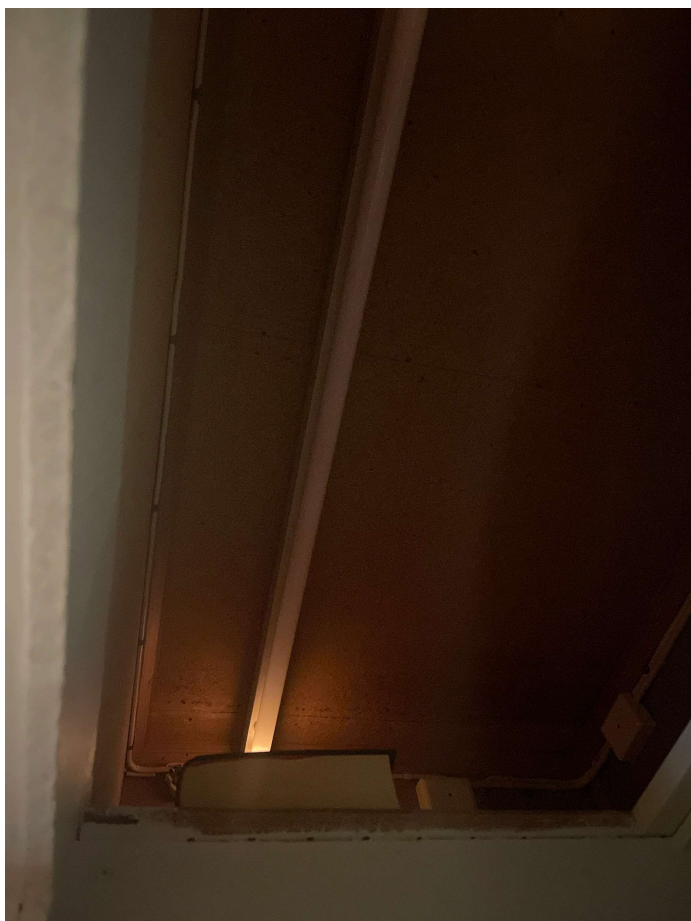
Oversikt over kontrollert utstyr - Leilighet				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Bod inne	Annet		0	1	0	1
Bod inne	Lysarmatur		0	1	0	1
Kjøkken	Kjøkkenmaskin	Komfyr	0	1	0	1
Kjøkken	Lysarmatur		0	1	0	1

Lysarmatur

Beskrivelse

Belysning er defekt. Jf. FEL §20.

Har røket. Prøver å starte. Kan føre til brann grunnet varme endestykker



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	<i>Dato/sign</i>

17.009 Bod inne

TG
2

Annet

Beskrivelse

Koblingsboks har feil kapslingsgrad. Jf. FEL §28.

Mangler lokk. Må byttes.



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	<i>Dato/sign</i>

17.005 Gang i fellesareal

TG
1

Fordeling

Beskrivelse

Målinger i sikringskap

Målinger innenfor referanseverdier.

Elektromåling

Kurs/ID	1
Temp	20,0 °C
L1-L2	246 V
L1-N/PE	143 V
L2-N/PE	141 V
Ik2 min	508,0 A
Utl. t	17,1 ms
Utl. I	26,3 mA
I lekk	0,0 mA
R iso	999,0 Mohm
Kont.	0,56 Ohm
RE	40,000 Ohm

Dato: 03.07.2024 16:24

Avvik utbedret

	<i>Dato/sign</i>
--	------------------

Lysarmatur

Beskrivelse

Belysning er defekt. Jf. FEL §20.

Lyskilde må byttes. Prøver å tenne lyskilde, på sikt vil dette føre til varme i tilkobling og fare for brann.



Avvik utbedret

Dato/sign

17.010 Kjøkken

TG
2

Kjøkkenmaskin
Komfyr

Beskrivelse

Kabel mangler strekkavlastning. Jf. FEL §36.

Kabel er dratt ut av støpsel og mangler derfor strekkavlastning.



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret

Dato/sign