

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordlitoppen 48, 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1041, bnr. 342

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 21001-1517

Referansenummer: JF1456

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



**Witek**<sup>TM</sup>  
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



### Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

- 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

Boligen er en enebolig med kjeller oppført i 1984, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 41 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Selger opplyser om følgende:

2021: Rehabilitering stue/kjøkken, ny dampsperre, utlekting/etterisolert 50mm, nytt elektrisk anlegg på innsiden av dampsperre, nye overflater gips/parkett, ny kjøkken. Utført på egeninnsats.

2021: Montert nye vindue og terrassedør 2. etasje, ny belisting innvendig og utvendig, nytt vannbrett (bortsett fra vaskerom og bad). Utført på egeninnsats.

2021: Etterisolert loft med 150mm glava proff (på kryss) til totalt 300mm. Utført på egeninnsats.

2021: Kledd underside av verandaen med panel, montert downlights. Utført på egeninnsats.

2021: Skiftet terrassebord på fremside av huset, ny beslag inn mot husveggen. Utført på egeninnsats.

2021: Rehabilitering soverom 2. etasje, ny dampsperre, utlekting/50mm isolasjon, ny elektrisk anlegg på innsiden av dampsperre, nye overflater gips/teppe. Utført på egeninnsats.

2021: Malt huset. Utført på egeninnsats.

2022: Montert ny takrenne, nedløp og takfotbeslag. Utført på egeninnsats.

2022: Etablert ny soverom der det var garasje før. Utført på egeninnsats.

2022: Montert kjøkken 1. etasje og pusset opp overflater. Utført på egeninnsats.

2022: Montert 3 nye vinduer 1. etasje (soverom 1, soverom 2, kjøkken). Utført på egeninnsats.

2022: Montert vannmåler. Utført av Østlandske Rør AS.

2022: Montert vannkran til vaskemaskin på teknisk 1. etasje. Utført av Østlandske Rør AS.

2022: Satt opp lettvegg mellom hoveddel og utleiedel, montering gastett dør. Utført på egeninnsats.

2022: Montert ny inngangsdør til hoveddel 2. etasje. Utført på egeninnsats.

2022: Lagd lysgrav foran vindu (soverom 1. etasje). Utført på egeninnsats.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

**Enebolig - Byggeår: 1984**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er synlig forenklet undertak.

Loftsluke er plassert i gang.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør til hoveddel.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt ytterdør til kjeller.

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Trapp i trekonstruksjon til hovedinngang.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, teppe og fliser.

Veggene har malte plater, tapet og malte flater.

Innvendige tak har malte plater.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong, flis laminat og belegg.

Veggene har plater og tapet.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dør med glassfelt.

Innvendig har boligen malt glatt dør mot utleid del.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/ingang i hoveddel.

På gulv er det belegg.

På vegger er det tapet.

I himling er det malte plater.

Opplegg for vaskemaskin.

Bad i hoveddel:

Veggene har fliser.

Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Bad i utleid del:

På gulv er det fliser med underliggende gulvbelegg.

På vegger er det fliser.

I himling er det malte plater.

Dusjhjørne.

Toalett.

Nedfelt servant.

Vaskerom/teknisk rom i utleid del:

# Beskrivelse av eiendommen

På gulv er det laminat og betong.  
På vegger er det malt tapet.  
I himling er det trepanel.  
Opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken utleid del:  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken hoveddel:  
Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.  
Det er kjøkkenventilator med vedlikeholdsritt plasma filter som er integrert i platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og plastrør.  
Støppekran plassert på/i vaskerom/teknisk rom i kjeller.  
Rørskap i vaskerom/teknisk rom.  
Det er synlig avløpsrør av plast.  
Stakeluke i bod i kjeller.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmpumpe i stue i første etasje.  
Varmtvannstanken er på 200 liter.  
Plassert i vaskerom/teknisk rom.  
63 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.  
Sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1984.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med isolering og betong.  
Tomten er skrånende arrondert.  
Fliser foran inngang til kjeller og betongstein i hage.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

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

Avvik:

Kjeller:

- Det som er registrert som bod ved siden av Wc, er i dag teknisk rom/vaskerom.
- Det som er registrert som Wc er i dag bad.
- Det som er registrert som stort soverom er i dag stue.
- Det er etablert en vegg med dør inn mot trapp.

Første etasje:

- Det som på tegning er spisestue, er i dag etablert som soverom. Se egne beskrivelser om lysforhold og rømning.
- Vaskerom blir idag brukt som inngang/vaskerom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på terrasse som er bygd inn mot naboen garasje og del av balkongen på kortsiden.

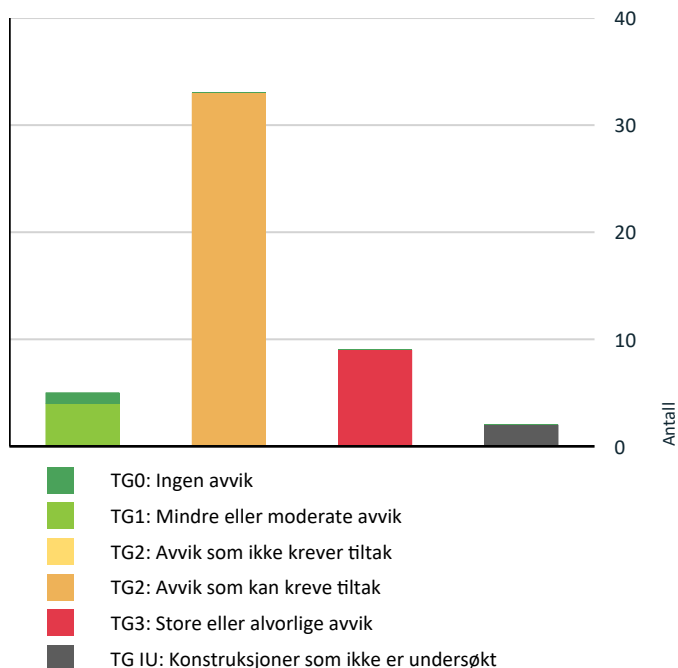
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

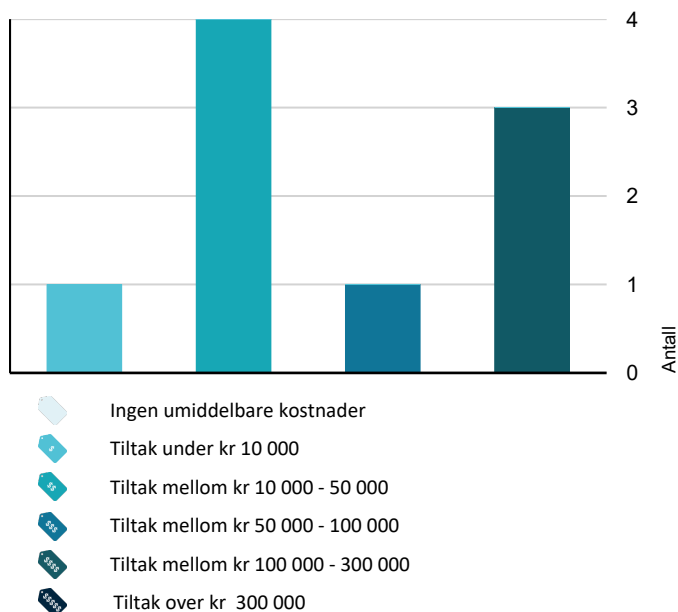
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 Patrick Jess. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Nordlitoppen 48 i Sarpsborg kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

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

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

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

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

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

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.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom/inngang > Generell [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom/inngang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør til kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille første etasje [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](#)

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

! Innvendig > Innvendige dør til utleid del [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken/stue m/trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken/stue m/trapp > 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](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1984

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### **Konsekvens/tiltak**

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



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.

Det er ukjent hvor nedløp som er ført ned i grunn ender opp.

#### **Vurdering av avvik:**

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

Beslag ved takfot går ikke helt ut til vindski.

Nedløp som går ned i grunn, har ukjent avslutning.

For lite/ingn fall på beslag/vannbrett over vindu.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate. Det bør foretas nærmere undersøkelser om det bør sikres mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

Vannbrett må utbedrett.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Det kan forventes at det er noe svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe råte og manglende avstand til beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet kledning må utbedres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er synlig forenklet undertak.

# Tilstandsrapport

Loftsluke er plassert i gang.

Takkonstruksjon er begrenset inspisert pga. vanskelig adkomstforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Skade i sutaksplate.

Stedvis noen skjolder.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.



## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass.

2019: Bad i første etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondens og sprekker i forring på vindu på bad i første etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Eldre vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1982: Vaskerom/teknisk rom og stue i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Etterslep av vedlikehold. Vindu har oppnådd forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.



## ⓘ TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til hoveddel.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dør til kjeller

Bygningen har malt ytterdør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse av beslag.

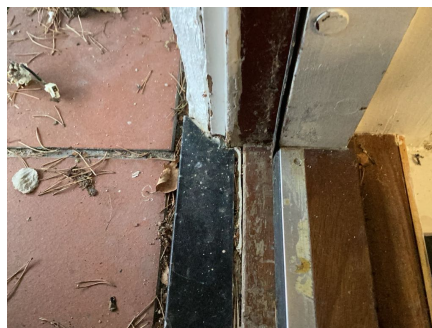
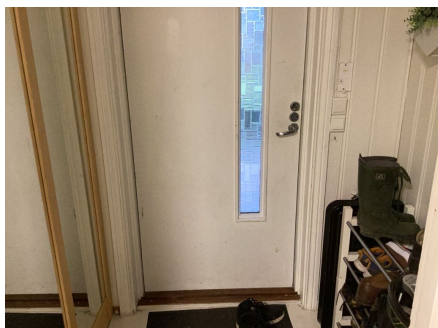
Løst håndtak.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

### Konsekvens/tiltak

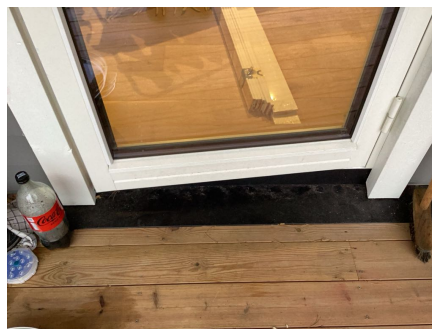
- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.



## TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis enkle/manglende utførelser av undertak, fundamentering og balkong.

Manglende rekkverk på trapp.

Søyler står for nærme grunn og takstein.

## Konsekvens/tiltak

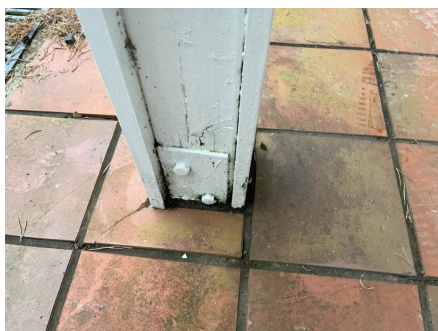
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk må monteres.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Øke avstand fra søyler mot grunn og utbedre fundamentering mot takstein,

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Terrasse

Terrasse oppført i trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende gelender i trapp.

Helt tette terrassebord og manglende fall som kan lede til vannansamlinger på terrasse.

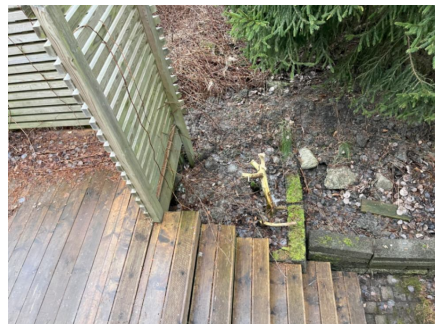
Skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, teppe og fliser.  
Veggene har malte plater, tapet og malte flater.  
Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overflatene har TG 1.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Rommet er møblert, noe som begrenser målingene.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rommet er møblert, noe som begrenser målingene.

### 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.

# Tilstandsrapport

Knrkk i gulv.  
Skader i undertak.

## Konsekvens/tiltak

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

## ⚠ TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiere av utleieboliger både private og offentlige må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

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

Dør tar i flis.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Justering.



## ⚠ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, flis laminat og belegg.

Veggene har plater og tapet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

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

Undersøkelsene er begrenset pga mye lagret og termomur. Det ble derfor målt i list.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

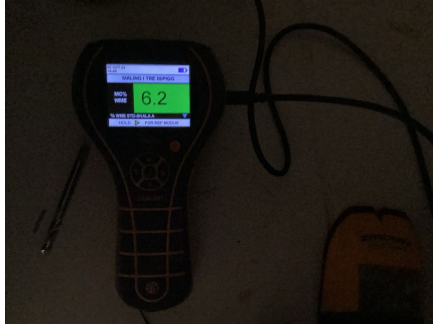
Misfarging/svertesopp på gips i bod.

## 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.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og utbedring. Punktet må ses i sammenheng med drenering.



## Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende rekkverk i bunn av trapp.

Noen merker i trapp.

### Konsekvens/tiltak

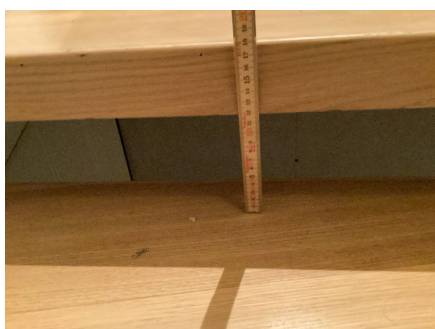
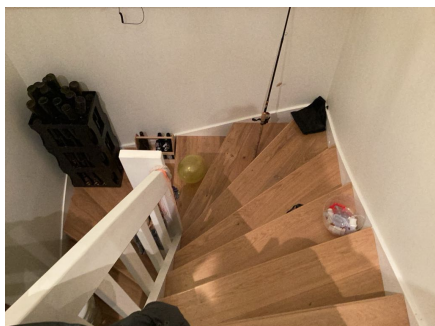
- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

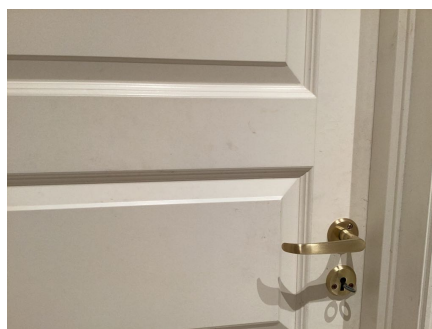
- Det er avvik:

Stedvis noen merker på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



## Innvendige dør til utleid del

Innvendig har boligen malt glatt dør mot utleid del.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

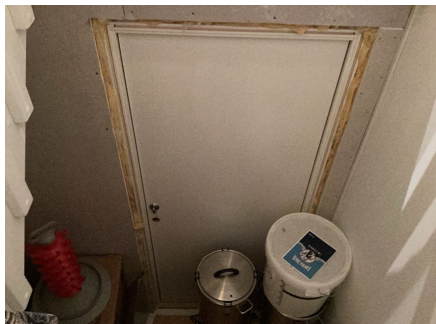
Manglende håndtak og manglende slutførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndtak og slutføre jobb.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det fliser med underliggende gulvbelegg.  
På vegger er det fliser.  
I himling er det malte plater.

Dusjhjørne.  
Toalett.  
Nedfelt servant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### KJELLER > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Det var ingenting å måle i, så det er ikke gjort fuktundersøkelser.

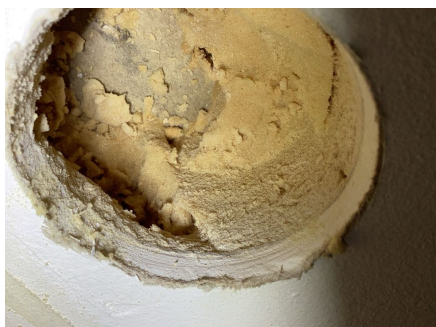
#### Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det ble registrert svertesopp i vegg mot bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det laminat og betong.  
På vegger er det malt tapet.  
I himling er det trepanel.

Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## FØRSTE ETASJE > VASKEROM/INNGANG

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det belegg.  
På vegger er det tapet.  
I himling er det malte plater.

Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## FØRSTE ETASJE > VASKEROM/INNGANG

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## FØRSTE ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Selger opplyser om følgende:  
Tiltakshaver: Team ungdomsbygg AS

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.  
Taket har mdf-panel.

Lister bør heves for å hindre skader ved vannøfl.

#### Vurdering av avvik:

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

Noen avskallinger i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

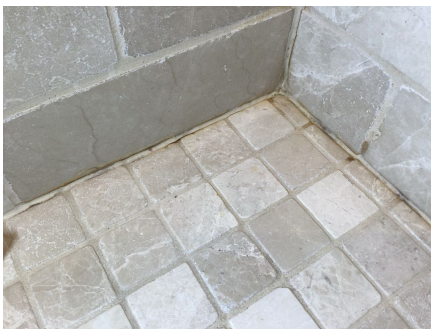
Liten svanke utenfor dusjsone hvor vann kan samle seg om det kommer vann dit.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TEG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentasjon i form av sjekklister.

#### Vurdering av avvik:

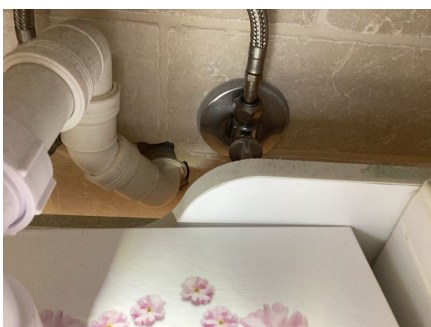
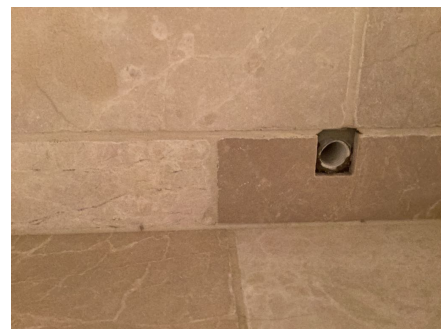
- Det er avvik:

Utilfredsstillende løsning på rørgjennomføringer i vegg under servant, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



# Tilstandsrapport

## FØRSTE ETASJE > BAD

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

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

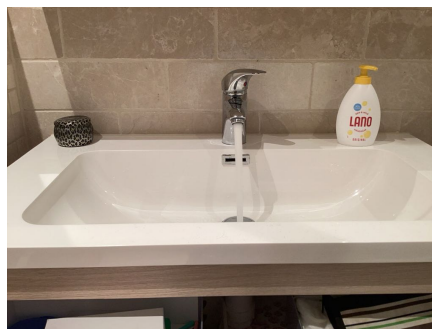
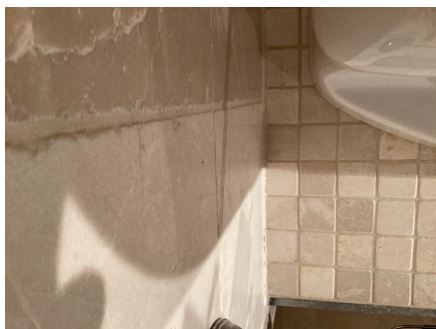
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Vann renner sakte ned i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## FØRSTE ETASJE > BAD

### TE1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

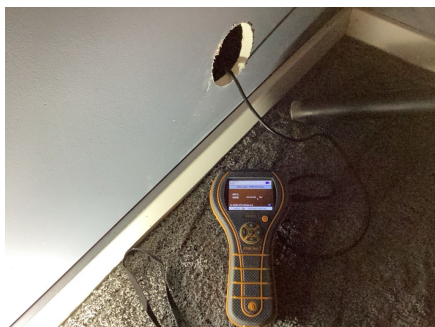


## FØRSTE ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Noen mindre merker.

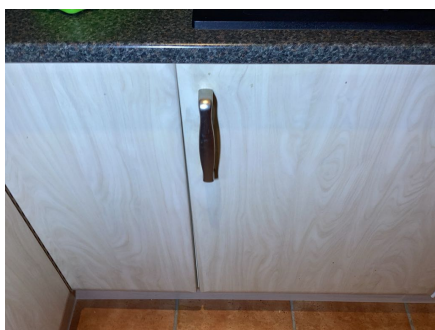
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Sredvis behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

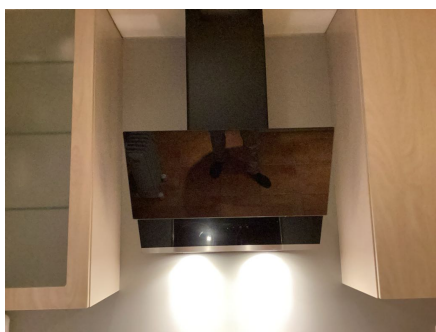
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/STUE M/TRAPP

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



# Tilstandsrapport

## FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/STUE M/TRAPP

### TEG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med vedlikeholdsritt plasma filter som er integrert i platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TEG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og plastrør.

Stoppekran plassert på/i vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Rørskap i vaskerom/teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

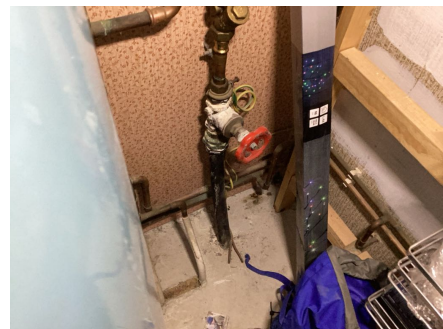
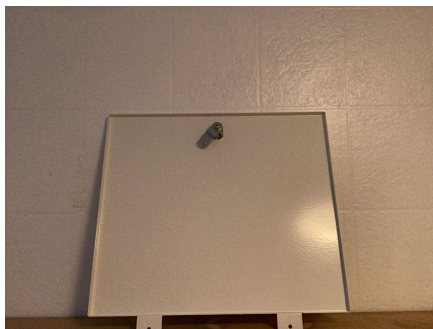
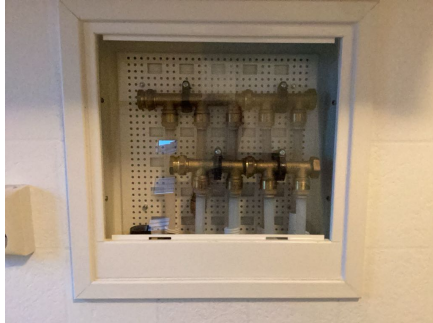
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.  
Manglende siklemikk på rør som går ut på bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
Det må gjøres tiltak, jamfør «Sluk og membran» for bad.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Stakeluke i bod i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det bobler i avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ytterligere undersøkelse.



## 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.

Utvendig ventiler er stedvis værslitte og feilmontert.

Underliggende bord til ventil vil føre vann inn mot vegg.

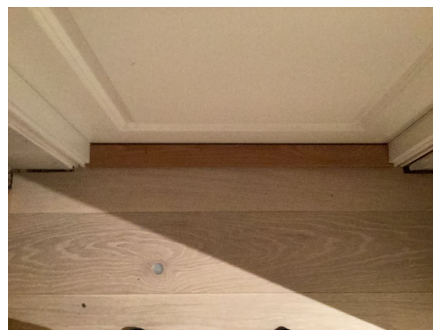
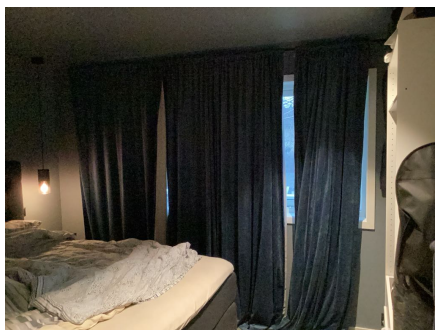
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer.

Feilmonterte/avvik på ventiler kan skape ytterligere råte/skade i vegg.



## TE 1 Varmesentral

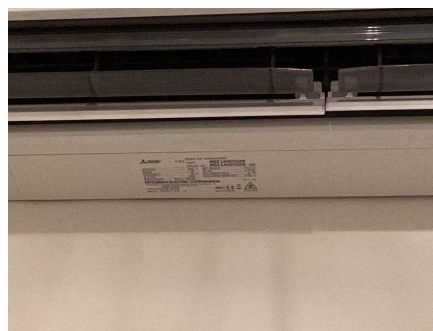
Det er installert varmepumpe i stue i første etasje.

Selger opplyser om følgende:

2021: Service på varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i vaskerom/teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**

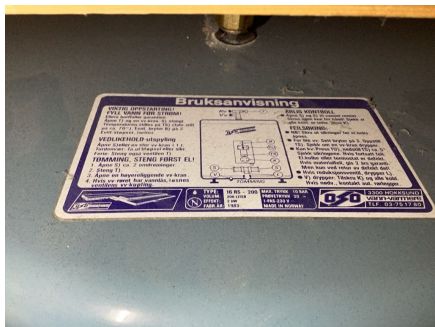
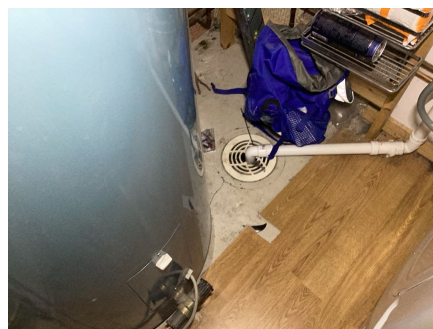
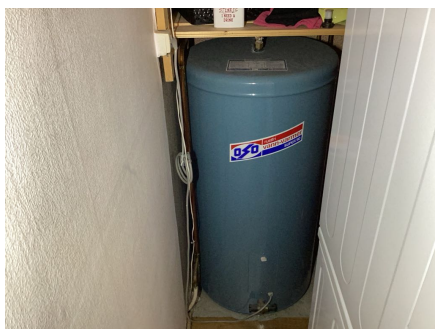
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Oppvarming

Varmekabler.  
Vedovn.  
Varmepumpe.

## 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.*

63 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.

Sikringskap plassert i vaskerom/teknisk rom.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Selger opplyser om følgende:

Det foreligger en eltilsynsrapport fra 2021 men det ble foretatt noen flere arbeider på anlegget etter denne.  
Varmekabler i alle rom i kjeller bortsett fra bod/teknisk og soverom (ny etablert/tidligere garasje).

Det er fremvist en el. kontroll som er utført av Sarpsborg El. installasjon utstedt 04.09.2023. Se vedlegg.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013: Rehabilitering av sikringsskap av Storm Elektro AS.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Elektriske arbeider før 2020 ble utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, fra 2020 av ble alt gjort av fagfolk på dugnad.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
  - **Montert nytt anlegg nye kurser stue/kjøkken (fagfolk/dugnad)**
  - **Montert kontakt til varmepumpe (fagfolk/dugnad)**
  - **Montert nytt anlegg på soverom 2. etasje (fagfolk/dugnad)**
  - **Montert downlights ute 1. og 2. etasje (fagfolk/dugnad)**
  - **Lagt opp nytt anlegg til kjøkken 1. etasje (fagfolk/dugnad)**
  - **Lagt opp nytt anlegg soverom (gamle garasje) (fagfolk/dugnad)**
  - **Montert elbil lader (fagfolk/dugnad)**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.**

## 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: 10 000 - 50 000**

**TG 3 Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

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

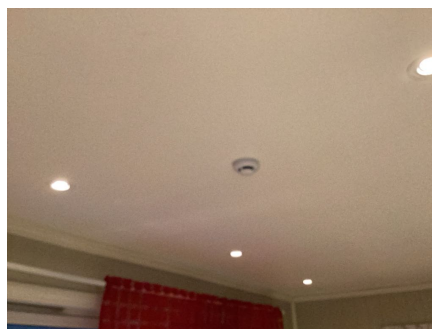
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1984.

Stedvis synlig grunnmursplast.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke montert topplist på grunnmursplast som dermed spriker.

Det er ukjent om det er grunnmursplast rundt hele bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ikke er tilstrekkelig festet/manglende topplist eller lignende kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskade osv.



## ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med isolering og betong.

Store deler av grunnmur er dekket eller ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

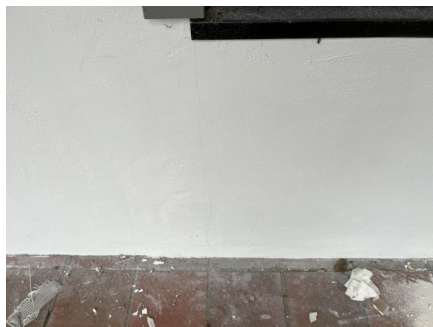
#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



## ⓘ TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og lettklinker.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Terrenforhold

Tomten er skrånende arrondert.

Fliser foran inngang til kjeller og betongstein i hage.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fliser er sprekke og løse og betongstein er ujevn.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

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

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Redskapsbod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med asfaltappshingel.

Etterslep av vedlikehold.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av redskapsbod.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

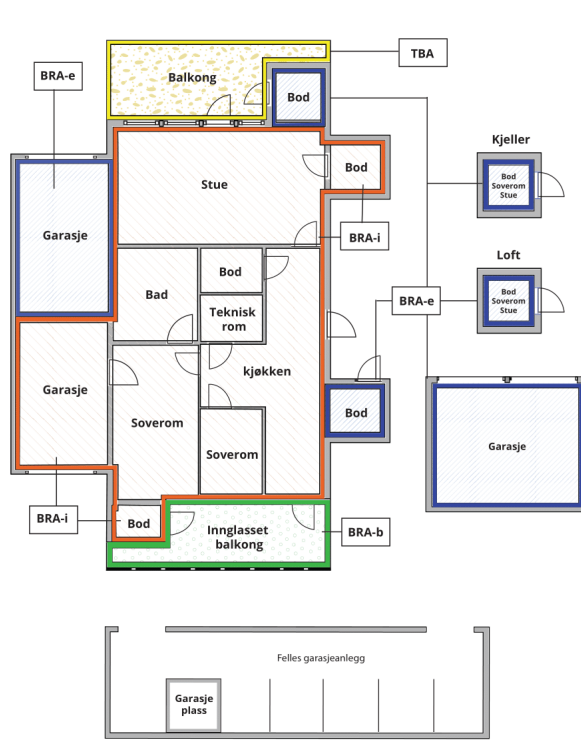
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	84			84	111
Kjeller	63	17		80	
<b>SUM</b>	<b>147</b>	<b>17</b>			<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>164</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vaskerom/inngang, Gang, Bad, Kjøkken/stue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Stue m/trapp		
Kjeller	Bad, Kjøkken, Vaskerom/teknisk rom, Entré, Gang, Soverom 1, Stue, Soverom 2, Trapperom	Bod med utvendig adkomst	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

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

Avvik:

Kjeller:

- Det som er registrert som bod ved siden av Wc, er i dag teknisk rom/vaskerom.
- Det som er registrert som Wc er i dag bad.
- Det som er registrert som stort soverom er i dag stue.
- Det er etablert en vegg med dør inn mot trapp.

Første etasje:

- Det som på tegning er spisestue, er i dag etablert som soverom. Se egne beskrivelser om lysforhold og rømning.
- Vaskerom blir idag brukt som inngang/vaskerom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på terrasse som er bygd inn mot naboen garasje og del av balkongen på kortsiden.

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

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det som er registrert som et soverom ved stue i første etasje har ikke et vindu som gir tilstrekkelig lysforhold eller rømningsvei.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

**Brannceller**

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

Ja  Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Krav for rom til varig opphold**

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	147	17
Bod	0	3

**Kommentar**

Enebolig

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

Bod

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Patrick Jess	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	342		0	606.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Nordlitoppen 48

**Hjemmelshaver**

Jess Patrick

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordlitoppen på Klavestadhaugen i Sarpsborg kommune, og har en barnevennlig beliggenhet med begrenset biltrafikk. Området består i hovedsak av eneboligbebyggelse oppført på 1980-tallet, og ligger med umiddelbar nærhet til fine turområder i skog og mark. Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, butikker og idrettsanlegg m.m. Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 6 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 er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen prydbusker og hekkbeplantning. Det er innkjørsel med betongstein og gårdsplass.

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 200 000	2022	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
El. kontroll		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensning som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/JF1456>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



NEK 405-2, elkontroll bolig

## Nordlitoppen 48

Jess, Patrick

### Oppdragsinformasjon

Dato	30.01.2025		
Kontrollør	Jonas Hansen	jonas@sarpsborgel.no	97543638
Kunde	Jess, Patrick		
Kontrollsted	Nordlitoppen 48 - Nordlitoppen 48 Nordlitoppen 48		

## Sertifikat - Elektrotermografi

Personsertifisert  
Elektrotermografi iht. NEK 405-1Sertifikat: Elektrotermografi  
Utstedt til: Jonas Hansen  
Sertifikatnr:Utsteder: Nemko  
Utstedt dato: 06.09.2024  
Gyldig til: 06.10.2025

## Sertifikat - Elkontroll næring

Personsertifisert  
Elkontroll Næring iht. NEK 405-3Sertifikat: Elkontroll næring  
Utstedt til: Jonas Hansen  
Sertifikatnr:Utsteder: Nemko  
Utstedt dato: 06.09.2024  
Gyldig til: 06.09.2025

## Sertifikat - Elkontroll bolig

Personsertifisert  
Elkontroll Bolig iht., NEK 405-2Sertifikat: Elkontroll bolig  
Utstedt til: Jonas Hansen  
Sertifikatnr: 804.12-2733Utsteder: Nemko  
Utstedt dato: 04.09.2023  
Gyldig til: 29.08.2028

## Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikkat	Type	Serienr.	Kalibrert
Flir kamera	FLIR	FLIR-E6390	63995741	
Metrel Installasjonstester	Metrel	MI3125 BT	22011792	07.06.2023

## Innledning

SARPSBORG ELINSTALLASJON AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Jess, Patrick i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

## Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et utvalg av risikopunkter.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og

mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

## Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Antall avvik
TG 1	2
TG 2	7
TG 3	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

## Hvordan lese denne rapporten?

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

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.















## Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

## Konklusjon

Anlegget ser ut til å være i god stand, men mangler dokumentasjon på store/hele deler av anlegget.

## Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
68.021 - Bad hoveddel				0,23	 0
68.013 - Bad utleiedel				0,35	 0
68.018 - Kjøkken hoveddel				0,21	 0
68.010 - Kjøkken utleiedel				0,16	 0
68.003 - Sikringsskap			5,34		 0
68.020 - Soverom 1 hoveddel				0,22	 0
68.007 - Soverom 1 utleiedel				0,20	 0
68.019 - Soverom 2 hoveddel				0,07	 0
68.009 - Soverom 2 utleiedel				0,16	 0
68.008 - Stue utleiedel				0,36	 0
68.016 - Stue utleiedel				0,21	 0
68.014 - Teknisk rom utleiedel				0,10	 0
68.017 - Utvendig				0,20	 0
68.023 - Vaskerom hoveddel				0,15	 0

## 68.022 Bad hoveddel

TG  
2

## Beskrivelse

Kabel er ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. FEL § 20.

Kabel o baderomsinnredning



Bilder etter utbedring



*Utbedring*

Avvik utbedret

Kabel er avsluttet og bokset

Jonas Hansen  
30.01.2025

## 68.012 Bad utleiedel

TG  
2

## Beskrivelse

Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.

Veldig høyt resultat (0,95 ohm)



## Avvik utbedret

Åpnet stikkontakten og skrudde jordingen bedre. Nytt resultat 0,35 ohm

Jonas Hansen  
30.01.2025

68.026 Bod

TG  
2

## Beskrivelse

Koblingsboks mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL § 20.

Mangler lokk



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Lokk er montert.	Jonas Hansen 04.02.2025

68.028 Det elektriske anlegget generelt

TG  
1

Beskrivelse
Dokumentasjon av installasjon/utstyr mangler. Jf. FEL § 12.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

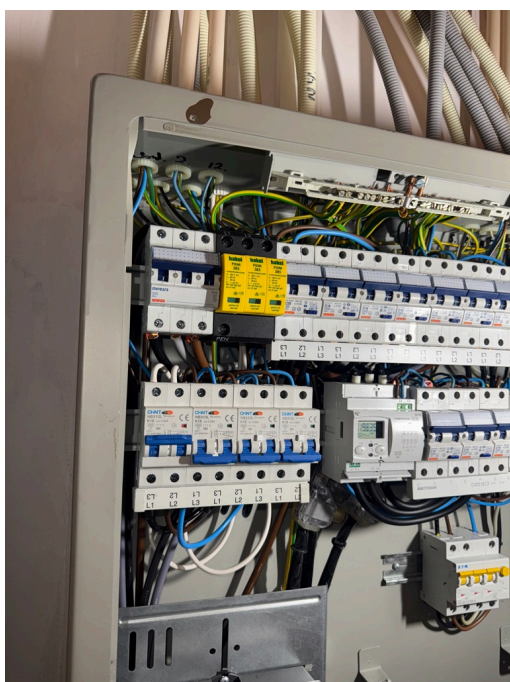
## 68.001 Sikringskap

TG

2

## Beskrivelse

Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tett. Jf. FEL § 22.



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

68.002 Sikringskap

TG  
2

Beskrivelse

Det kreves dobbelisolert/klasse II installasjon for å unngå berøringsfare Jf. FEL § 21.

Gjelder avgrensingen til 25/3 sikring



Bilder etter utbedring



Utbedret



Utbedret

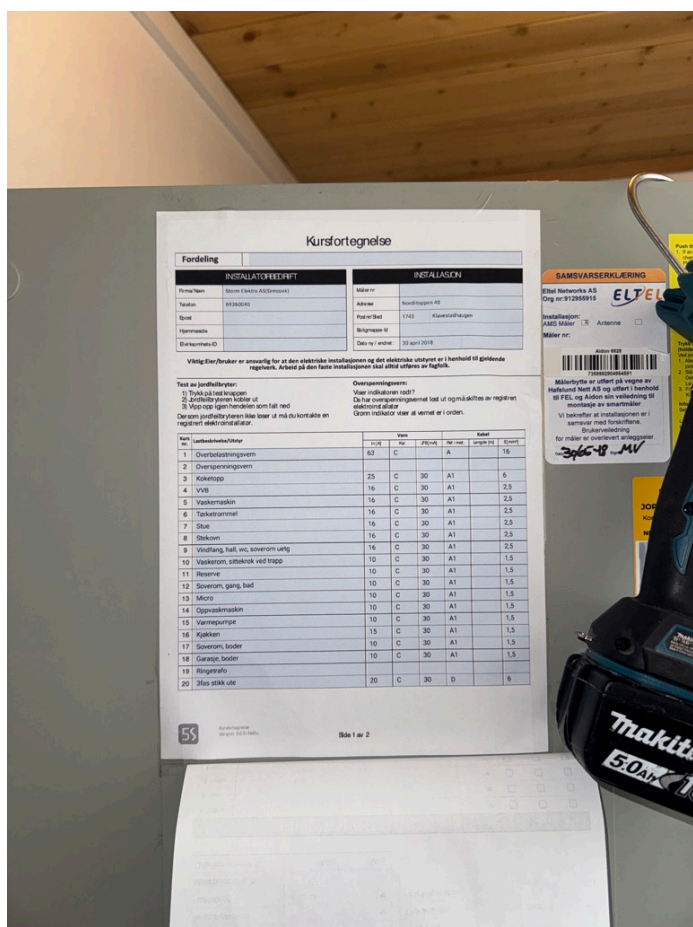


Utbedret

Avvik utbedret	
Byttet til dobbeltisolert	Jonas Hansen 30.01.2025

68.004 Sikringskap TG  
1

Beskrivelse
Kursfortegnelse anbefales skiftet. Jf. FEL § 32.
Stemmer ikke overens med sikringene



Avvik utbedret	
Ny kursfortegnelse er opprettet. Kunde henger opp selv.	Jonas Hansen 04.02.2025

## 68.025 Utvendig

TG  
2

## Beskrivelse

Kabel er ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. FEL § 20.



Bilder etter utbedring



Avvik utbedret	
Kabel er avsluttet.	Jonas Hansen 04.02.2025

## 68.027 Varmekabler

TG  
2

Beskrivelse
Dokumentasjon av skjult varme mangler. Den skal inneholde teknisk informasjon om utstyr, varmesystem, plassering av utstyr og brukerveiledning. Jf. FEL § 12.

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

## NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Kabelinnføring
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ok
1.8 Jording og utjevning – sikringskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Kontinuitetsmåling registrert Utstyr mangler tilstrekkelig jordpotensiale
2.5 Kontroller skjult varme	Mangler dokumentasjon