

Tilstandsrapport



Enebolig med utleiedel



Bergheimskogen 48 A, 1739 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1051, bnr. 766

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 12585-1047

Referansenummer: DZ1186

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er påvist avvik, som kommer av normal slitasje, feil utførelse og tekniske avvik. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger. Viser også til eiernes egenerklæring.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er kledd med delvis liggende bordkledning og delvis pusset.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, beslått med aluminium utvendig.
De høye vinduene i front i stua i 2. etasje har selvreisende glass.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdører og malte balkongdører i tre som er aluminiumsbeslått.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Stor skyvedør til terrasse i stue.
Bygningen har stål/aluminiums ytterdør til vaskerom.
Stor terrasse rundt det meste av huset i overetasjen med glassrekkverk. Terrassebord med Møre Royal impregnering.
Rundt underetasjen er det uteområder i betong, avgrenset med støttemur.
Utvendig trapp opp til hovedinngang bolig er oppført i trekonstruksjon med trinn i strekmetall. Rekkverk i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater og tapet.
Innvendige tak har malte flater.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.
Boligen har lakkert og malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Sluk ikke åpent under befarig og kan derfor ikke vurderes.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stasjon (overflatemateriale laget av akryl, og det er mer slitesterkt og holdbart enn laminat).
Det er kjøleskap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, komfyrvakt, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysescap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, opplegg for oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett.
Servant med underskap.

På gulv er det fliser
På vegger er det fliser.
I himling er det malte flater.

Veggmontert toalett.
Nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Beskrivelse av eiendommen

Rørskap i bod/teknisk rom.

Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Flexit balansert ventilasjonsanlegg.

Sentral plassert i skap på vaskerom.

Styringspanel i bad i andre etasje.

Bergvarme fra borehull på 130 meter.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Hoveddel og leilighet får tilførsel av varmtvann via VV-tank i bergvarmeanlegget.

Varmtvannstanken er på 199 liter.

Høiax varmtvannstank fra 2019.

Det er installert l-pader i hoveddel av huset for smart styring av diverse funksjoner i huset.

Vannbåren varme.

40 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringskap i leilighet og i hoveddel.

Brannslukningsapparat 6 kg skumapparat. Ett i hver etasje.

Brannvarslingsanlegg via hoveddel - Verisure..

Brannslukningsapparat 6 kg skumapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er fjell, som er sprengt ut, og det er fylt opp med sprengsteinmasser i gårdsplass og under garasje.

Det er støpt plattinger og asfaltert gårdsplass. Vann føres bort fra tak og arealene rundt huset i rør, ut til rullesteinsbed, hvor vannet går videre ut i naturen.

Bygningen er satt opp på støpt plate på mark, forsterket og bygget opp med Jackon isolerte ringmurselementer. Bakvegg, mot fjell, er oppført i Jackon thermomur.

Kraftig forstøtningsmur i naturstein oppført mot fortau/ vei langs tomtens lengde, og mellom gårdsplass og uteområder rundt huset. Tomten er noe skrånende og delvis flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13.06.2016. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Et soverom er endret til kjøkken.

- Det er etablert en vegg som lager en lukket gang fra trappe nedgang og fram til vaskerom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13.06.2016. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

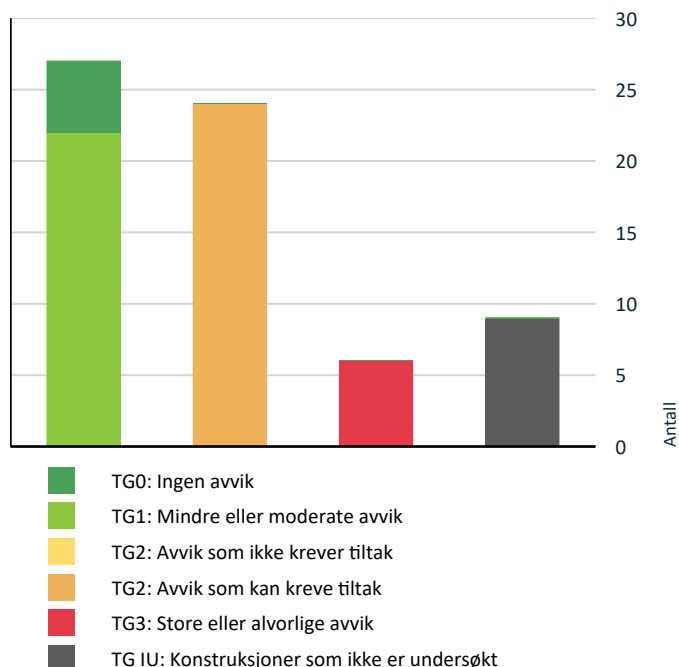
Deler av garasje er innredete med bad og det er etablert en vegg med dør som skiller garasjen fra trapp og bad.

Andre etasje: 2. etasje har høyere takhøyde enn hva tegninger viser. Det er lagt inn vann og avløp.

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

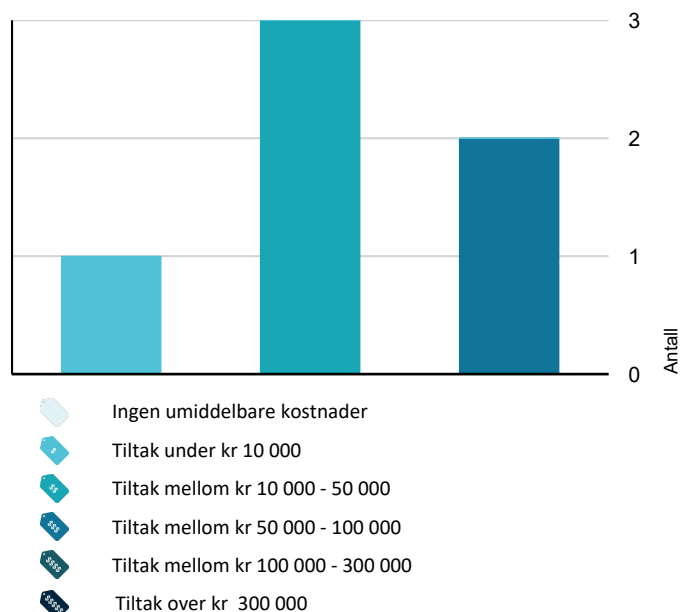
Sammendrag av boligens tilstand

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 Rut Susann Yksnøy Spange og Hans Jørgen Spange. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Bergheimskogen 48 A og B 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/revirent 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/revirent, 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.

Det presiseres at takstmann ikke har elektrofaglig bakgrunn, og anbefaler at det på generelt grunnlag anbefales å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson for grundigere undersøkelser.

Taksten er utført av en uavhengig takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen, og den er gjort etter beste skjønn og overbevisning.

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 28.04.2025.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - Skyvedør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Andre etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED Utleiedel



Byggeår
2019

Kommentar

Bygget er godkjent oppført etter TEK 10.

Anvendelse
Bolighus

Standard
Normal standard på bygget utfra alder og konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er forholdsvis ny, og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er kledd med delvis liggende bordkledning og delvis pusset.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug. Manglende lufting over vinduer/dører. Stedvis manglende skurer/bord er dårlig festet og noe vride panel. Kledning står stedvis for nærme beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Lokal utbedring av festing av bord og øke avstand til beslag.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

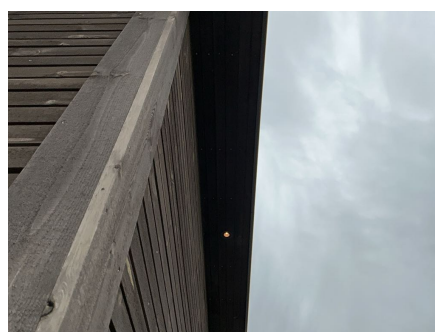
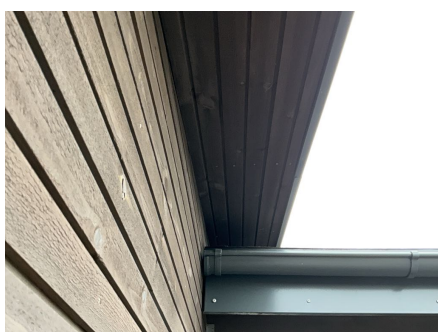
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ingen synlig lufting av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

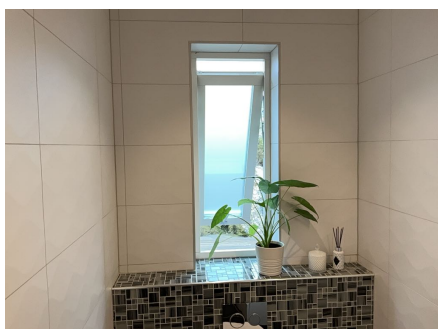
Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, beslått med aluminium utvendig. De høye vinduene i front i stua i 2. etasje har selvrensende glass.

Tettingteip er stedvis synlig.



TG 2 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdører og malte balkongdører i tre som er aluminiumsbeslått.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kodelås til hoveddør kobler seg ut av og til, og må restartes ved å ta strømmen. Ny kodelås er mottatt, men ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kodelås må utbedres.



Dører - Skyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren klemmer og kan ikke åpnes mer enn noen cm. En forklaring kan være at bæring over dør er noe underdimensjonert og at denne presser på døra.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør og omramming må justeres og/eller forsterkes. Det må undersøkes nærmere grunnen til avviket, og gjøres tiltak i forhold til dette.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

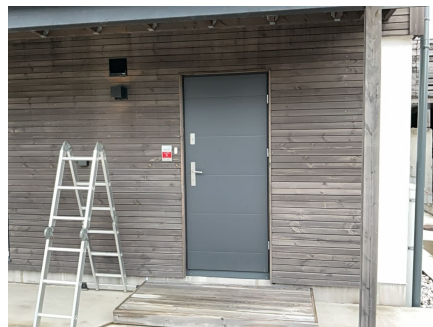


Dør til vaskerom

Tilstandsrapport

Bygningen har stål/aluminiums ytterdør til vaskerom.

Dør er låst på befæringsdato.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse rundt det meste av huset i overetasjen med glassrekkverk. Terrassebord med Møre Royal impregnering. Rundt underetasjen er det uteområder i betong, avgrenset med støttemur.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse/ uteområde ved underetasje. Høyde til asfaltert gårdsplass er opp mot 100 cm. Det er ikke rekkverk helt inn mot fjell. Gulvet er ikke tett noe som medfører drypp til underliggende terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk mot gårdsplass må monteres for å unngå fallskader. Det bør vurderes løsning som unngår drypp fra terrassen over.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til hovedinngang bolig er oppført i trekonstruksjon med trinn i strekkmetall. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

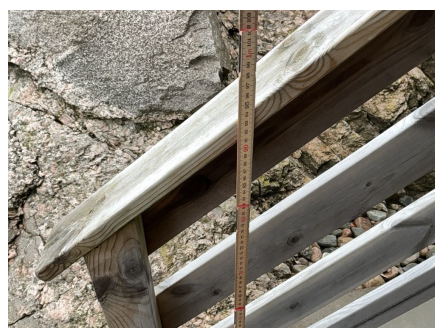
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De fleste av overflatene har TG 1.

Det er noe sprekker i hjørner og overganger vegg/ tak og synlig spor etter skruer.

Det er også noen ujevnheter i overgangen mellom etasjene - som synes i trappeløpet.

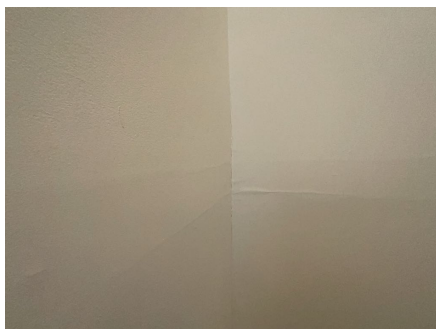
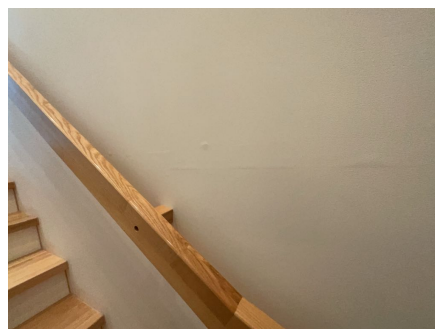
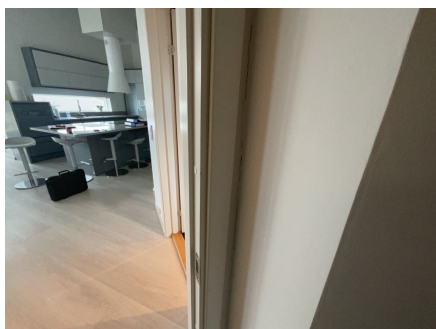
Manglende belistning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Fuge og se evt. utvikling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.

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

TG 2 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 utført radonmålinger som takstmann kjenner til, Det foreligger bilder på radonsperre. Kravet om å benytte radonsperre i alle bygninger der mennesker oppholder seg trådte i kraft fra og med 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det foreligger et dokument som sier at det er skåret hull i radon sperren for å føre frem gulvvarme har reparert dette med gafa teip.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue.

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

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



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende gelender/rekkverk i nederste del av trapp.

Utgang/inngang fra/til trapp i første etasje er kun 0,7 meter bred.

Et av trinnene er kappet litt for kort, slik at det er en sprekk mellom trinn og vegg.

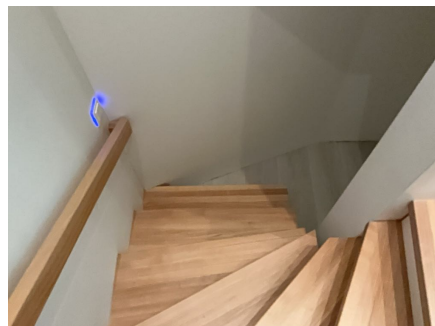
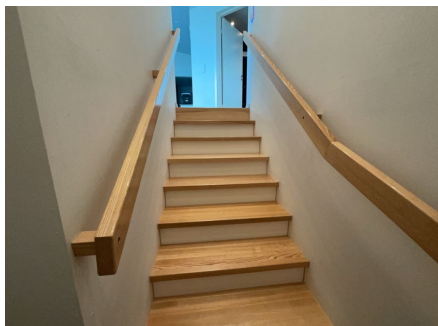
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gelender/rekkverk må utbedres.

Åpning må utbedres.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører.

Noen merker på overflater som anses som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

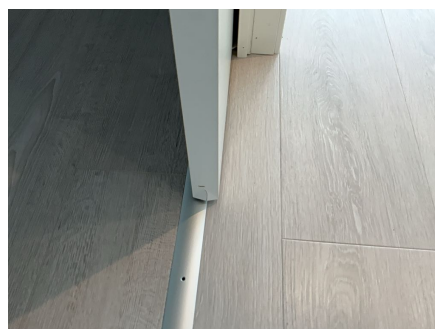
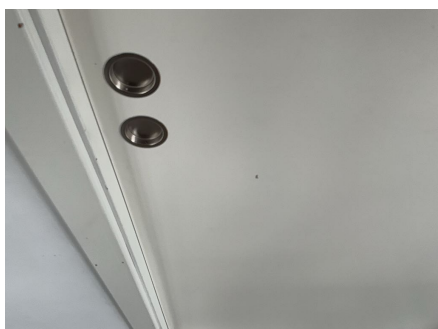
- Det er avvik:

Skade på skyvedør og dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

Noen mindre merker som anses som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

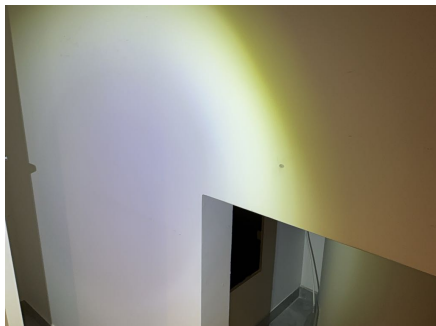
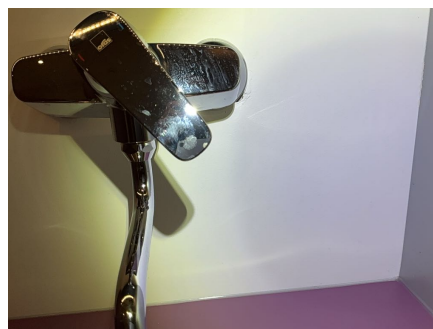
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Enkel utførelse ved kran.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Lokal utbedring.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Manglende fug og høydeforskjell på fliser.
Sluket er tett og ikke mottagelig for vann, se eget punkt. Vann kan derfor renne ut av rommet før det går til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Anbefaler membrankant ved terskel.

Sluk må utbedres.

Eventuelt lekkasjevann kan i dag renne utenfor og lage skade på omkringliggende konstruksjoner.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Dokumentasjon: Sjekklister og ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er tett.

Utettheter utførelse av rørgjennomføring under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket må utbedres.

Utettheter under servant må utbedres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

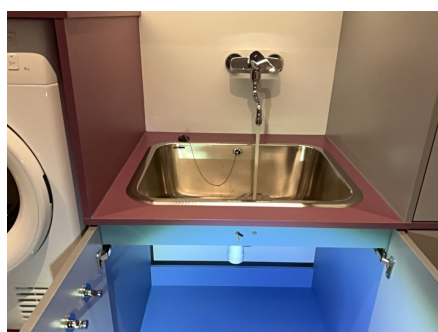
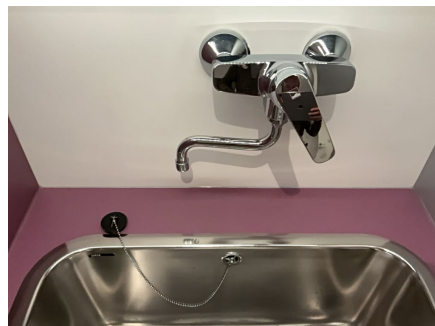
Kran er ikke sikret fra å kunne trekkes bort fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kran må utbedres for å hindre at vann spyles utenfor vask.

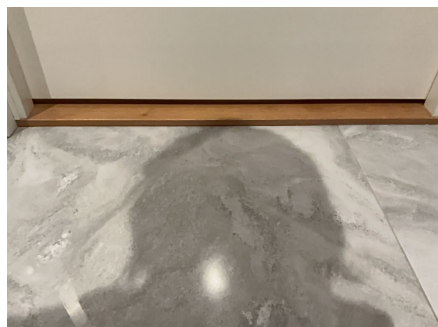
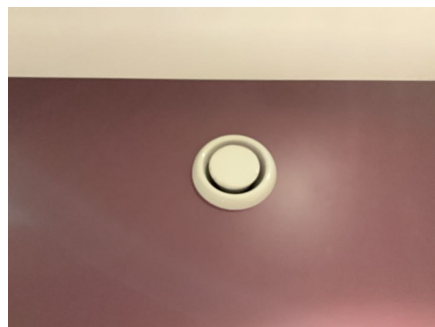
Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



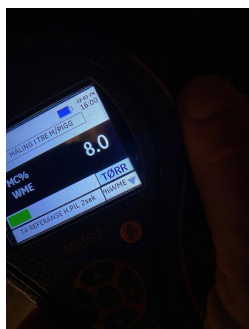
FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i hulrom under trapp, uten å påvise unormale forhold. Var da ikke behov for å ta hull som ellers hadde vært vanskelig pga. tilliggende konstruksjoner.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Selger opplyser om følgende:

2023: Tatt ut dobbel baderomsinnredning i kjeller og satt inn ny enkel for å få plass til egen vaskemaskin til planlagt utleieleilighet.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

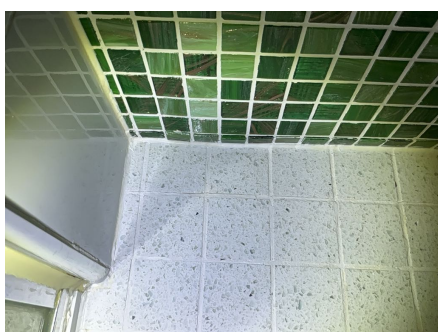
Stedvis høyde/dybde forskjell på fliser.

Løse mosaikfliser og dybde forskjell på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

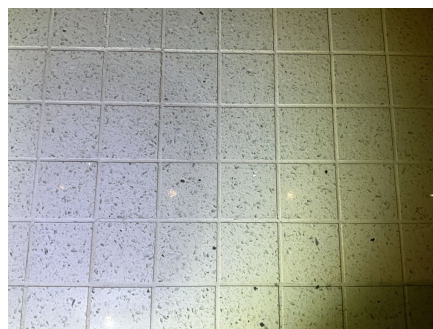
Fall på gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



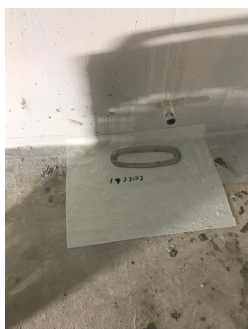
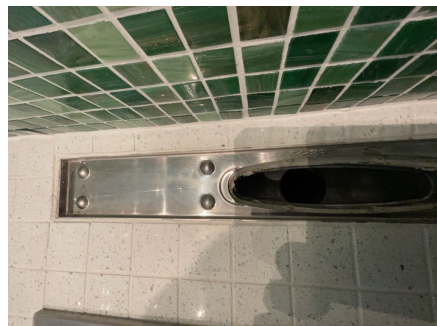
FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Dokumentasjon: Sjekkliste og ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

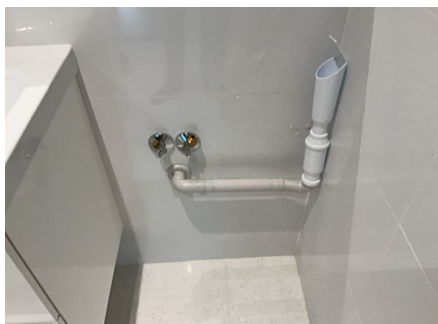
- Det er avvik:

Manglende feste på opplegg til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste rør.

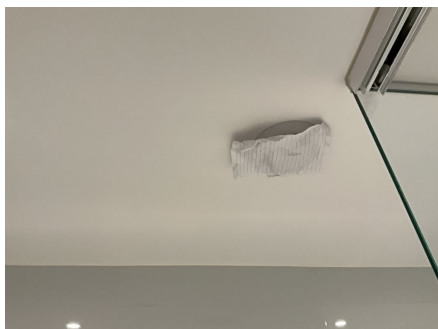


Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



FØRSTE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegg, brannvegg, våtrom i tilstøtende rom og vegg med skyvedør



FØRSTE ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

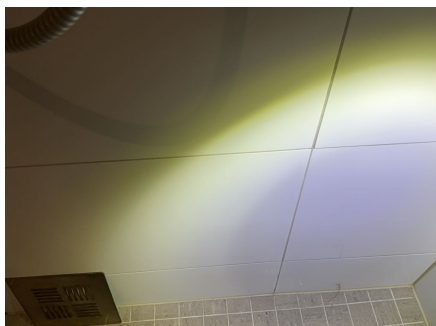
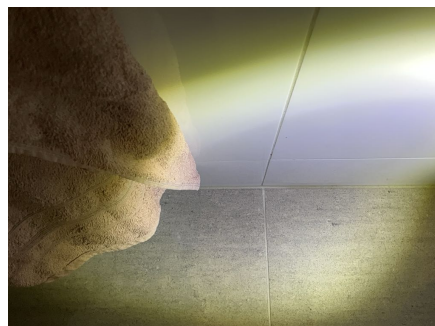
Vurdering av avvik:

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

Høyde/dybde avvik på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



FØRSTE ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

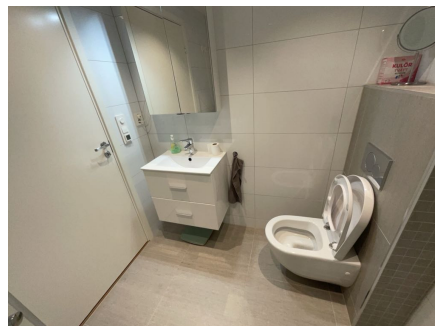
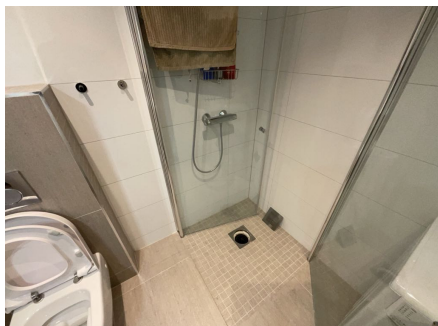
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

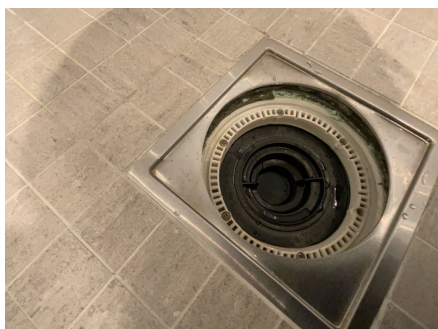


FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Dokumentasjon: Sjekklister og ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Selger opplyser om følgende:

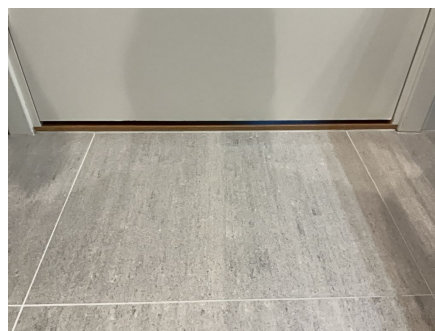
2020: Blandebatteri i dusj i leilighet er byttet pga feilmontering.



FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



FØRSTE ETASJE > BAD 2

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 7.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



ANDRE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det kan synes som lite limdekning under fliser oppunder tak i hjørnet over toalettet.

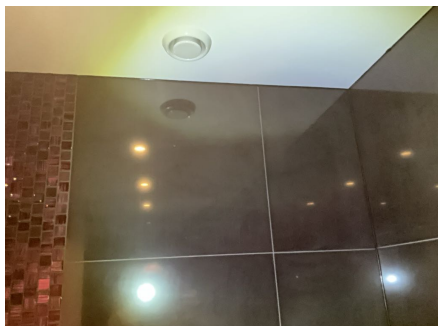
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Følg med, og gjennomfør evt. utbedringer om riss eller sprekker oppstår.

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulllyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulllyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

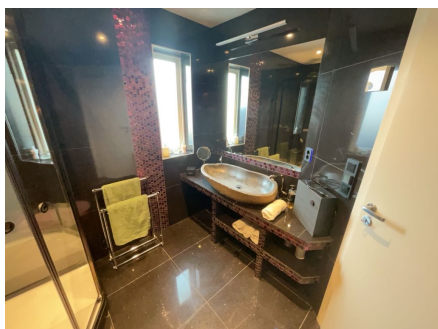
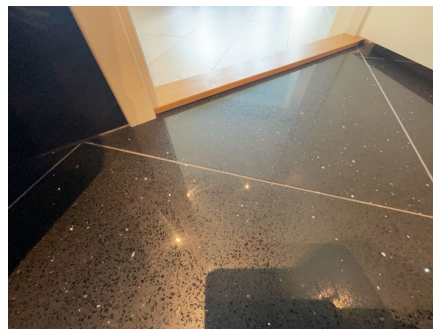
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler membrankant ved terskel og ved kassegjennomføring under servant.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som må fortsettes med.



ANDRE ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Dokumentasjon: Sjekklister og ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

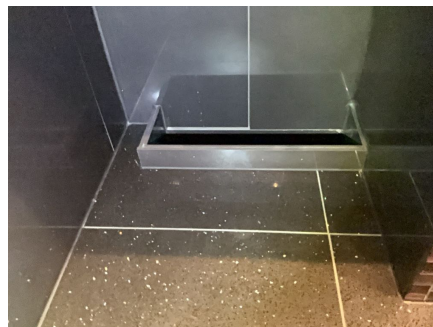
- Det er avvik:

Utførelse med åpenkasse under servant er ikke i henhold til tekniske forskrifter, da dette er en åpen løsning til rommet under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



ANDRE ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalett sistene er i følge eier ført i rør ned til dusjsone i bad 1. etasje (hybel).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

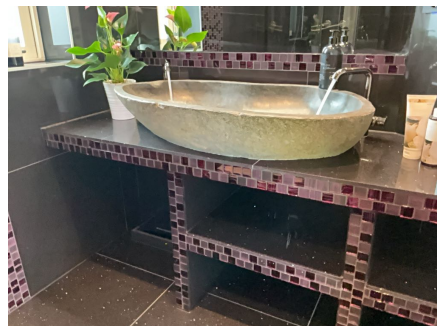
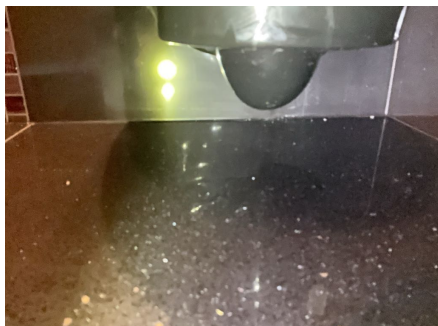
Kran er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kran må utbedres.

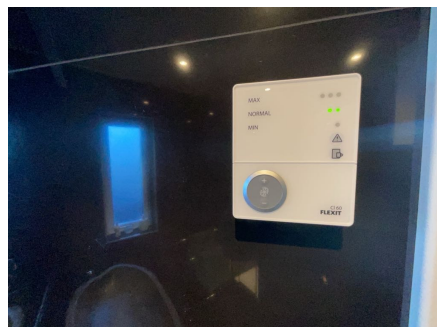
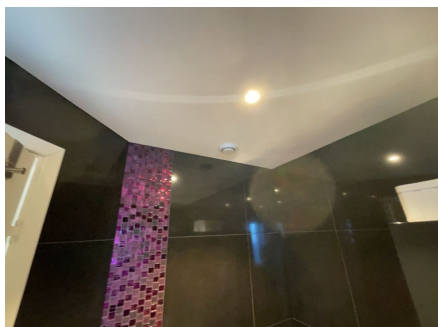
Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

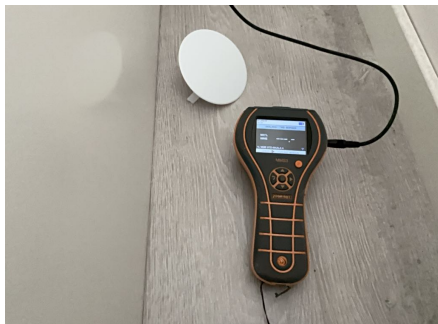


ANDRE ETASJE > BAD

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.

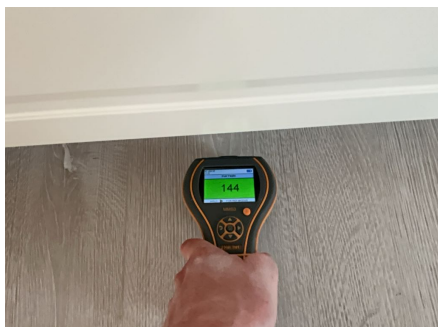
Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt, opplegg for oppvaskmaskin og komfyrvakt.

Stedvis noen merker etter spiker.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



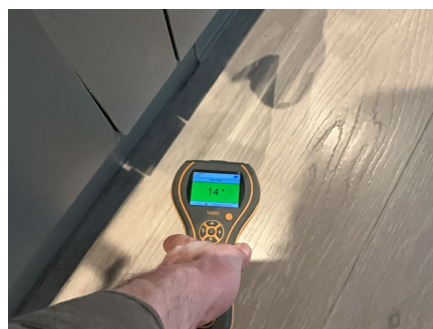
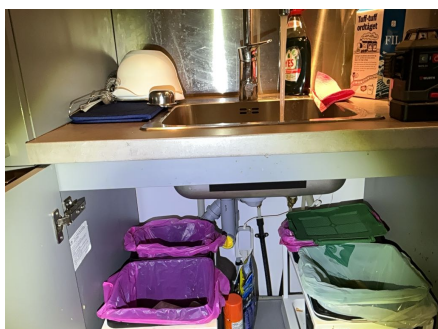
FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyrvakt, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.



FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av staron(overflatemateriale laget av akryl, og det er mer slitesterkt og holdbart enn laminat).

Det er kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Selger opplyser om følgende:

2020: Kjøkkenkrana på hovedkjøkken er byttet pga drypp, fikk ny fra leverandør.

Vurdering av avvik:

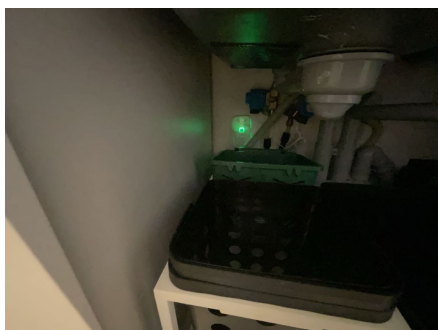
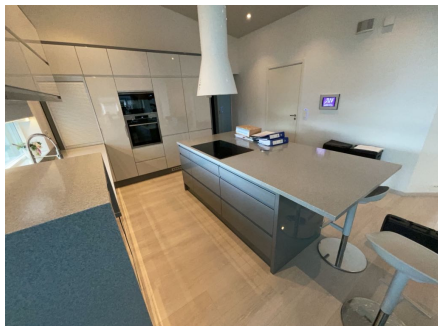
- Det er avvik:

Noen merker overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett.
Servant med underskap.

På gulv er det fliser
På vegger er det fliser.
I himling er det malte flater.

Veggmontert toalett.
Nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

Fliser under rørskap er løs, men er nok meningen at den skal være slik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



null



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

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

Rørskap i bod/teknisk rom.

Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tegn til at det slår i rør på toalettrom.

Manglende fester.

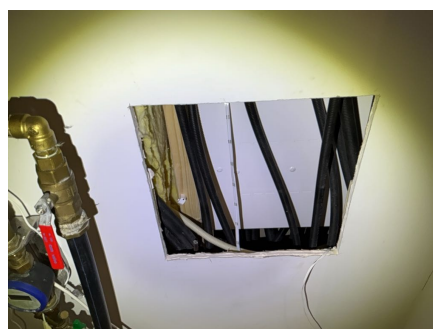
Rørskap som har synlig bakside fra bod/teknisk rom, er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ytterligere undersøkelse.

Rørskap må gjøres tilgjengelig og undersøkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Avløpsrørene nedstøpt i kjellergulvet er fra byggeår.

Stakeluke er plassert i kum på gårdsplass.

Lufting over tak.

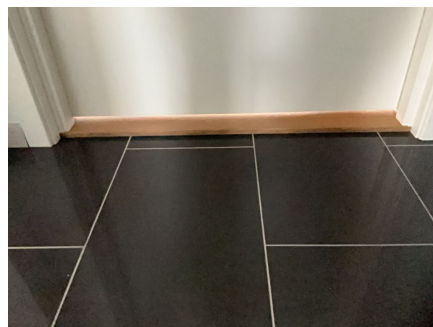
TG IU Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg er dimensjonert og tegnet av Flexit. Anlegget er plassert i skap på vaskerom i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Eier har skiftet filter selv i de intervaller som er anbefalt, og vedlikehold ellers er fulgt.

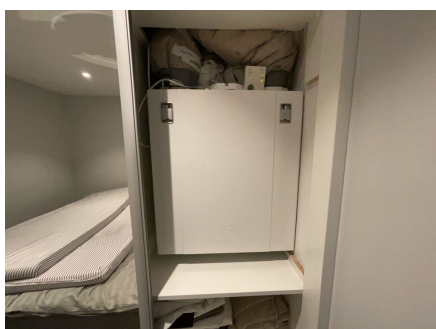


Ventilasjon leilighet

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg er dimensjonert av Flexit. Anlegget er plassert i skap på soverom.

Eier har skiftet filter selv i de intervaller som er anbefalt, og vedlikehold ellers er fulgt.



Varmesentral

Det er installert jordvarme. Bergvarme fra borehull på 130 meter.

Anlegget er beregnet og levert av Energiverket AS, som også har service på anlegget.

Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Selger opplyser om følgende:

Har fulgt anbefalte servicer på bergvarmeanlegget, utført av Energiverket AS. Lekkasje fra ekspansjonstank som det hadde rustet hull i på bergvarmeanlegget i 2022. Den ble skiftet. Det var også problemer med en trykkventil pga for høyt trykk fra kommunale vannrør, men den ble også skiftet. Viftemotor på ventilasjonsanlegg i leiligheten røk. Reklamasjon. Byttet av servicefirma for Flexit.



Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Hoveddel og leilighet får tilførsel av varmtvann via VV-tank i bergvarmeanlegget.



Varmtvannstank - hybel

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av typen Høiax.



Andre installasjoner

Det er installert I-pader i hoveddel av huset for smart styring av diverse funksjoner i huset.



Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme, med energi fra bergvarme. Det er lagt opp vannsløyfer i alle oppholdsrom.

I hoveddel i 2. etg. er det installert vedovn.

Balanserte ventialasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Vannbåren varme

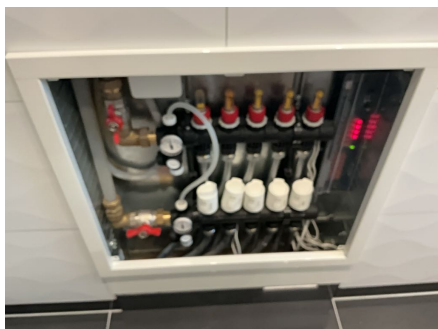
Det er vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Skap i toalettrom i andre etasje.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



Elektrisk anlegg

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

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

40 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringskap i leilighet og i hoveddel.

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 har vært spenningsfall (lyset har blinket) av og til, som Elvia var å sjekket i 2020 med måler over flere dager. De fant ingen feil. Men det har ikke vært noe problem siste to-3 åra som vi har oppdaget. Eaton smarthus boksen har røket to ganger pga strøbrudd ved lynnedslag. Disse ble skiftet av El-tjenesten AS begge gangene. Den røk også en gang nå nylig, men ikke ifbm lynnedslag. Skiftet av Installatøren Gruppen AS. 4 sikringer i leiligheten gikk ifbm strøbrudd i 2024, og ble også skiftet av El-tjenesten Gjort endringer på det elektriske for å få strøm til kjøkken til planlagt utleieleilighet. Gjort ferdig alt elektrisk i garasjen. Elektriker-lærlinger bidro med å legge rør, sette opp stikkontakter, koble lamper og legge varmemefolie i garasjen. En del arbeid med trekking av rør og montering av koblingsbokser er gjort som egeninnsats.

Det er søkt Elvia om utvidet strøm inn til huset for å dekke strømb behov til kjøkken i ny utleieleilighet/hybel og innredet garasje, som ikke var tatt med i de opprinnelige planene når det elektriske arbeidet ble utført. Søknaden er godkjent, med El-tjenesten som installatør. Ny eier må avtale eventuell gjennomføring av dette med El-tjenesten. De må kontaktes for opplysning om tidsfrister.

Utført el-tilsyn av Elvia, men husker ikke når, og har ikke dokumentasjon på det.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Huset er bygget i 2019. Det er i etterkant bygget garasje og startet ombygging av deler av 1. etasje til hybel. I den forbindelse er det gjort en del arbeider på det elektriske anlegget i hoveddelen på huset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nei Mesteparten av arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men noe er i følge eier utført som vennetjeneste av elektrikere på dugnad.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

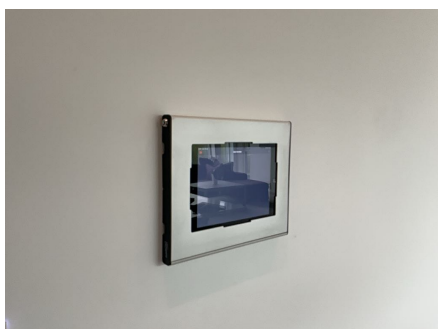
Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannvarslingsanlegg som er kablet og seriekablet i hele huset, også leilighet. Installert av elektriker i forbindelse med el.-installasjon når huset ble bygget. Kontrollpanel for dette anlegget er installert ved sikringsskap både i hovedhus og i leilighet.

Varslingsanlegg fra Verisure med trådløs kobling - ikke abonnement pr. dato. Dette anlegget er kun installert i hovedhus.

Brannslukningsapparat 6 kg skumapparat. Ett i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

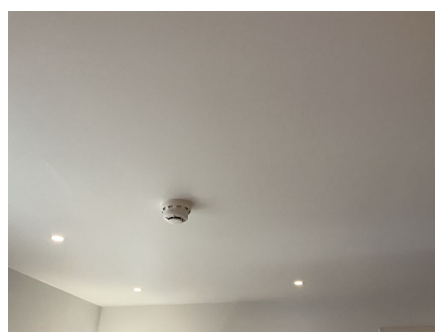
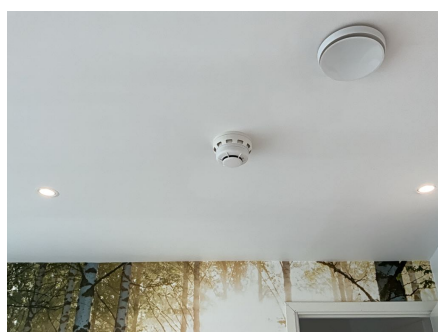
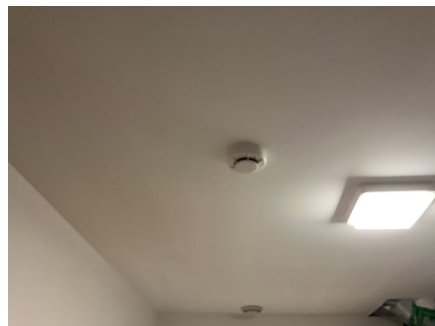
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



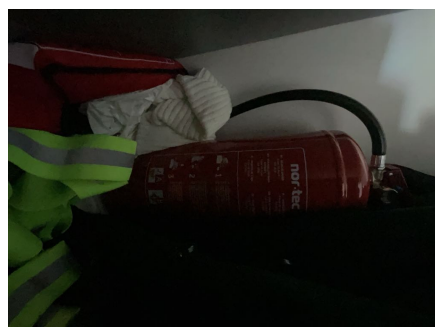
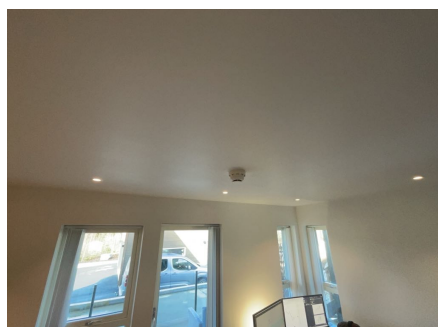
Branntekniske forhold - hybel

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.

Brannvarslingsanlegg via hoveddel - Verisure.. Brannslukningsapparat 6 kg skumapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell, som er sprengt ut, og det er fylt opp med sprengsteinmasser i gårdsplass og under garasje.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

TG 1U Drenering

Det er støpt plattinger og asfaltert gårdsplass. Vann føres bort fra tak og arealene rundt huset i rør, ut til rullesteinsbed, hvor vannet går videre ut i naturen.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er satt opp på støpt plate på mark, forsterket og bygget opp med Jackson isolerte ringmurselementer. Bakvegg, mot fjell, er oppført i Jackson thermomur.

Stedvis noen små riss i grunnmursplate.

Overvåk og se eventuell utvikling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Kraftig forstøtningsmur i naturstein oppført mot fortau/ vei langs tomtens lengde, og mellom gårdsplass og uteområder rundt huset.

Vurdering av avvik:

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

Forstøtningsmurene har blitt presset noe ut. Muren mot vei ble litt skjev når gårdsplassen ble asfaltert og man kjørte på toppen med en tung vals. Forstøtningsmur mellom hus og gårdsplass ser ut til å ha seget noe ut pga. frost/ vann som trenger ned mellom betongplate og mur, og sprenger ut når været svinger (frost og tele).

Konsekvens/tiltak

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

Man må følge med på muren, og evt. gjøre lokale tiltak for å stoppe/ utbedre problemet med utglidning.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten er noe skrånende og delvis flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Dobbel bilgarasje med lagringsplass.

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Bygget har god standard - bygget i 2020.

Vedlikehold

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt, forholdsvis nytt bygg.

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet liggende trepanel, og det er pulttak yttertak tekkt med takpapp, banemembran av typen Isola Selvbygger. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter, samt en sidedør.

Selger opplyser om at det er varmefolie på loft.

Selger opplyser om følgende:

Laget bad i garasjen. Alt gjort som egeninnsats. Vann tilkoblet til dusj og vask av familiemedlem som jobber som rørlegger i rørleggerbedrift, men ikke har fagbrev.

2025: installert toalettasse og toalett i garasjen av IF Bygg AS

2023: Rørarbeid til bad og mulighet for kjøkken i garasje. Gjort av en venn med fagbrev, men ikke via firma han er ansatt i.

2019: 2019: Gjort om rør mellom hus og garasje pga feil lagte rør av entreprenør. Da ble det også oppdaget et bend med feil vinkling som kunne ført til problemer senere. Dette ble rettet opp i. Arbeidet ble gjort av venn som er faglært rørlegger som vennetjeneste.

Garasje oppført i 2020 hovedsakelig som egeninnsats.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

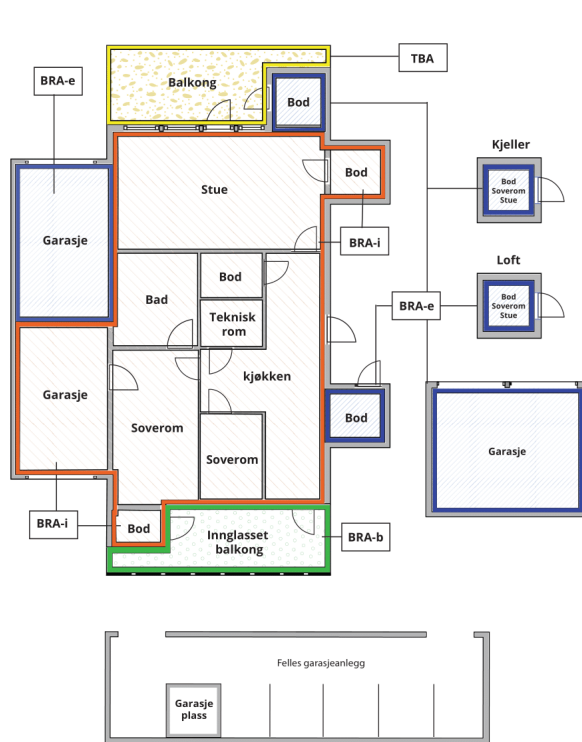
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	122			122	220
Andre etasje	125			125	88
SUM	247				308
SUM BRA	247				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Stue, Vaskerom, Gang - hoveddel, Bad, Soverom 1, Kjøkken - hybel, Soverom 2, Soverom 3, Omklæringsrom, Teknisk rom / bod, Stue/kjøkken leilighet, Bad 2, Soverom 4		
Andre etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Bad, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13.06.2016. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Et soverom er endret til kjøkken.

- Det er etablert en vegg som lager en lukket gang fra trappe nedgang og fram til vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Åpningen mellom trapp og vegg i første etasje er for smal for å tilfredsstille TEK17 kravene.

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje		41		41	
Loft		11		11	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje		Garasje, Gang, Bad	
Loft		Oppholdsrom	

Kommentar

Loft er ikke målverdig pga. takhøyde.

Takhøyde på loft 1,55 - 2,04 meter, skråtak.

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13.06.2016. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

Deler av garasje er innredete med bad og det er etablert en vegg med dør som skiller garasjen fra trapp og bad.

Andre etasje: 2. etasje har høyere takhøyde enn hva tegninger viser. Det er lagt inn vann og avløp.

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: Garasjen er bygget ny i 2020. Det er gjort tjenester i forbindelse med innredning av rom i garasje - se egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Deler av loft har ikke godkjent takhøyde.

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 med utleiedel	247	0
Garasje	10	42

Kommentar

Enebolig med utleiedel

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

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2024	Thor Bertrand Grønnerød	Takstingeniør
	Hans Jørgen og Rut Susann Yksnøy Spange	Kunde
28.4.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Rut Susann Yksnøy Spange	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	766		0	993.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergheimskogen 48 A

Hjemmelshaver

Spange Hans Jørgen, Spange Rut Susann Yksnøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere enebolig oppført på flott tomteområde beliggende på Kløvningsten. Tomteområdet er en utvidelse av det eksisterende boligfeltet på Kløvningsten, sydover mot Fjelldal/Surfellingen. Hele tomteområdet ligger relativt høyt, luftig og solrikt med friarealene på Hevingen som nærmeste nabo. Fra tomtene er det kort gangavstand til Hevingen golfpark med 18 hulls golfbane, flotte natur- og skogsområder samt til Isesjø med bade og fiskemuligheter. Barnehage i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til skoler samt diverse forretninger i området Iseveien/Skjeberg rådhus.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligbygging. Se evt. kommunedelplanen for mer informasjon.

Om tomten

Eiet tomt på 993,1 m², opparbeidet grøntareal og gårdsplass. Biloppstillingsplasser i dobbelgarasje, samt plasser for flere biler på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser om Bystyrevedtak av 21.9.23 vedr. detaljreguleringsplan Kløvningsten område B4. Nabovarsel nytt bygg Bergheimskogen 52 Naboen i Bergheimsskogen 50 ønsker at støttemuren inn mot han skal rettes opp, men der er ingen pågående konflikt eller noe

Grunnkart viser at støttemur ligger utenfor tomtegrense.

Eiendommen har ingen tinglyste heftelser eller andre forhold av betydning for tilstandsrapporten.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	4906402	Fullverdi		10 752
Kommentar				
Superforsikring, fullverdig, pr.mnd 896,-				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Div. opplysninger om eiendommen. Hjemmelshaver	Gjennomgått	11	Nei
Meglerpakke	19.05.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2024	
2	26.04.2024	
3	29.04.2024	
4	29.04.2024	
5	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ1186>

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