

Tilstandsrapport

📍 Mikkelveien 20, 1709 SARPSBORG

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 4188

Andelsnummer 10

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Kjedehus 106 m²



Befaringsdato: 06.09.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 20247-1500

Referansenummer: YF9617

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

boligconsult.no@gmail.com

900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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 over to plan, og er tilknyttet et borettslag.
I hht opplysninger er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig bygningsmasse.
Boligen ligger i skrånende terreng, og har hovedinngang i første etasje.
Boligen er generelt godt vedlikeholdt innvendig, men har også behov for enkelte oppgraderinger.
Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og plattinger, samt terrengtrapp.
Det er ikke parkering på egen tom.
Det følger med garasje i felles garasjeanlegg.

Kjede hus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med helsveiset papp.
Eier opplyser at pappen ble lagt ny i 2016.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra 2016. Eiers opplysning.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.
Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert i 2013-14.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som pulttak.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er beslag utvendig på dørene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med smalt glassfelt.
Terrassedør med tolags glass.
Dørene har normal bruksslitasje.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
En terrasse har lagt løse terrassefliser.
I hagen er det montert en trapp i trekonstruksjon.
Terreng trappen har kun rekkverk på en side.
Liten trapp har ikke rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyser at laminaten på gulvene er byttet i 2018.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Malt betonggulv i boden i underetasjen.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Mål i stue, kjøkken og vindfang.
Det er montert radonvifte.
Det er montert vedovn i stuen og i gangen i underetasjen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Vedovnen i førsteetasje er byttet etter byggeår.
Det ble ikke observert fukt på ytterveggene på befaringen etter hulltaking, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.
Eier opplyser at det ikke er krypkjeller i bygget.
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er montert håndløper på vegg.
Det er lagt teppefliser i trinn.
Innvendige hvite glatte dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2011.
Det er fliser og malt panel på veggene, og fliser og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnise, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisen.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på membran.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er elstyrt avtrekk med tilluft til rommet.

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

KJØKKEN

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert: induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPEIALROM

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Eier antar at deler av rørene er fra 2011.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegg.
Varmtvannstanken er plassert i boden i underetasjen, og er på 200 liter.
I elskapet er det:
Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det er synlige drengplater over terreng ved grunnmuren.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Eier opplyser at gavlveggen er drenert i 2018 resterende antatt fra byggeår.
Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.
Plasstøpt grunnmur i betong som er malt utvendig over terreng.
Tomtens terreng er skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.
Parkering i vei.
Det er montert terreng trapp i skråningen i hagen.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	58	50	8
Underetasje	48	43	5
Sum	106	93	13

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

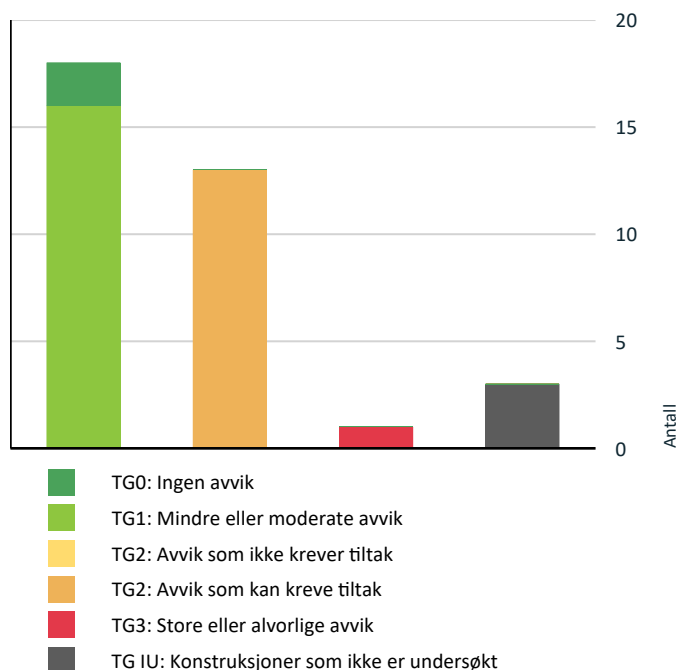
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

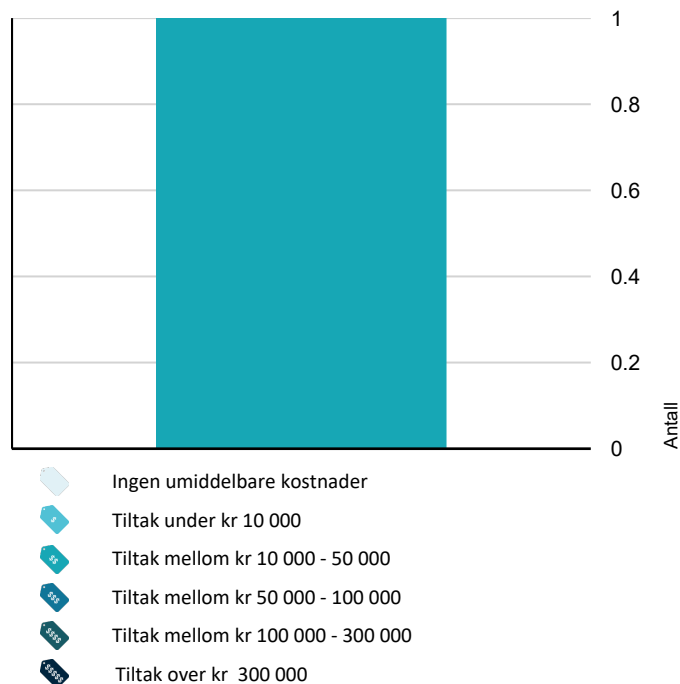
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene. Bygningsdeler som borettslaget har ansvar for er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen mot grunnmuren.

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er noe sprekk i gulvflisene i vindfanget.

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Enkelte dører har bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Det er overflateslitasje på malt veggpanel.

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

Det er avvik:

Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

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

Det er påvist andre avvik:

Frontdøren på oppvaskmaskinen er ikke montert.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen har ikke avrenning til sluk.

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

I elskapet er det:

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.

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.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1973

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enkelte oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Yttertaket er tekket med helsveiset papp.
Eier opplyser at pappen ble lagt ny i 2016.



Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

! TG 1

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra 2016. Eiers opplysning.



Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

! TG 2

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Antatt stederverkskonstruksjon med isolasjon.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.
Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert i 2013-14.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som pulttak.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

Vinduer

! TG 1

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

Tilstandsrapport



Dører

TG 1

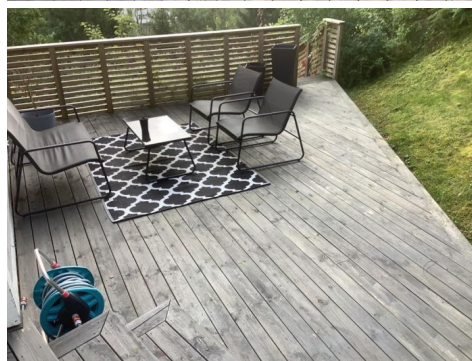
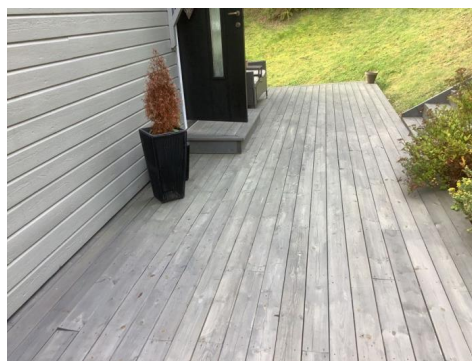
Malt ytterdør med smalt glassfelt.
Terrassedør med tolags glass.
Dørene har normal bruksslitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
En terrasse har lagt løse terrassefliser.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 3

I hagen er det montert en trapp i trekonstruksjon.
Terreng trappen har kun rekkverk på en side.
Liten trapp har ikke rekkverk.

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk.



Trapp mangler rekkverk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Eier opplyser at laminaten på gulvene er byttet i 2018. Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje. Malt betonggulv i boden i underetasjen. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte. Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekk i gulvflisene i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Mål i stue, kjøkken og vindfang.

Radon

! TG 1

Det er montert radonvifte.



Pipe og ildsted

! TG 2

Det er montert vedovn i stuen og i gangen i underetasjen. Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Vedovnen i førsteetasje er byttet etter byggeår.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

! TG 1

Det ble ikke observert fukt på ytterveggene på befaringen etter hulltaking, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.



Krypkjeller

! TG IU

Eier opplyser at det ikke er krypkjeller i bygget.

Innvendige trapper

! TG 1

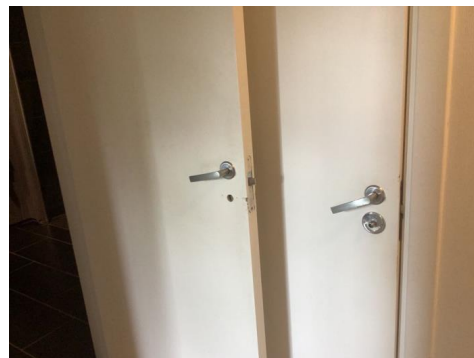
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er montert håndløper på vegg.
Det er lagt teppefliser i trinn.



Innvendige dører

! TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

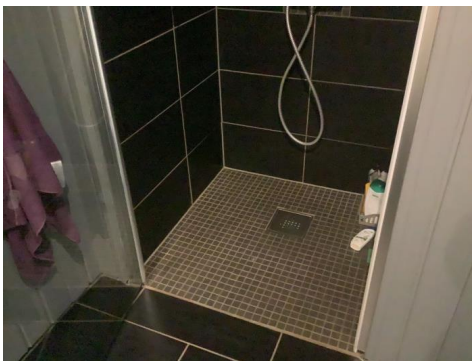
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra 2011.
Det er fliser og malt panel på veggene, og fliser og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, uttak for vaskemaskin og elstyrt avtrekk.

Tilstandsrapport



Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.



Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overflateslitasje på malt veggpanel.

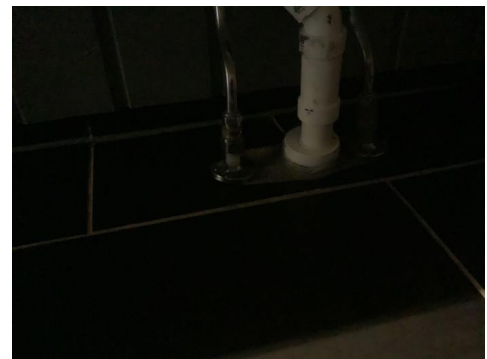
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

TG 2

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisen.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.



Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet.

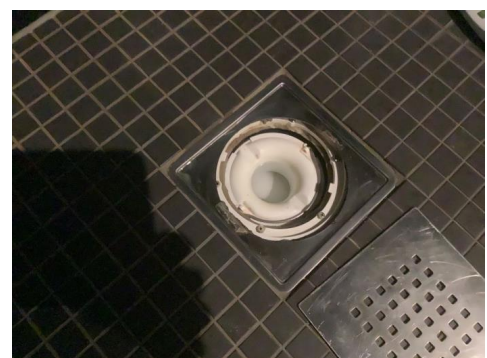
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på membranen.



Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

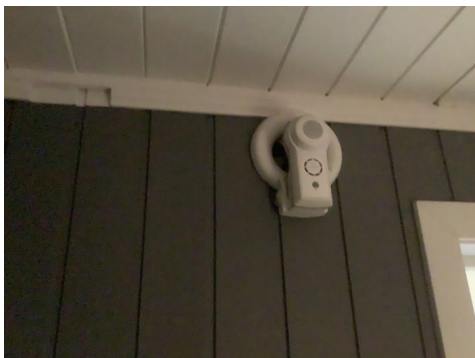
Årstall: 2011

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elstyrt avtrekk med tilluft til rommet.



Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

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



Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

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

Innredningen har integrert: induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Frontdøren på oppvaskmaskinen er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

! TG 1

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Tilstandsrapport



Årstall: 2016

Kilde: Eier

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Eier antar at deler av rørene er fra 2011.



Årstall: 2011

Kilde: Eier

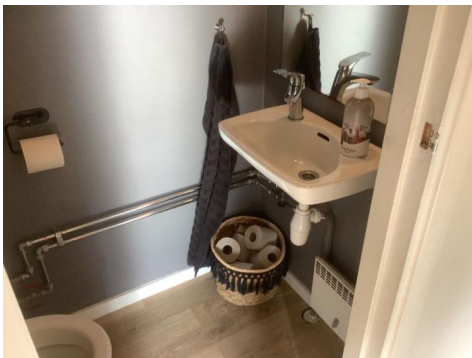
SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Avløpsrør

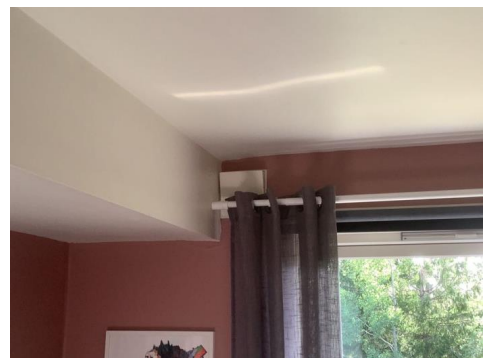
TG IU

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er plassert i boden i underetasjen, og er på 200 liter.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Berederen har ikke avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

I elskapet er det:

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 15 kurser.

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.

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 oppdatert? (årstall)
2017 I hht tidligere salgsoppgave.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I hht tidligere salgsoppgave.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 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? Sjekker 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

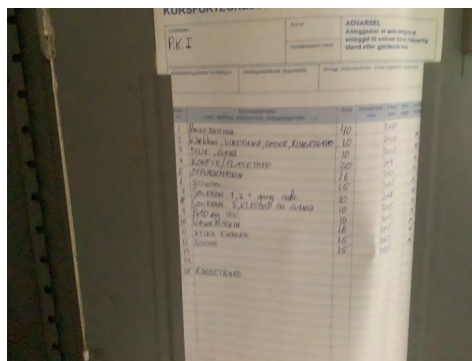
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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

Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann selv om det ikke var synlige feil eller mangler.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

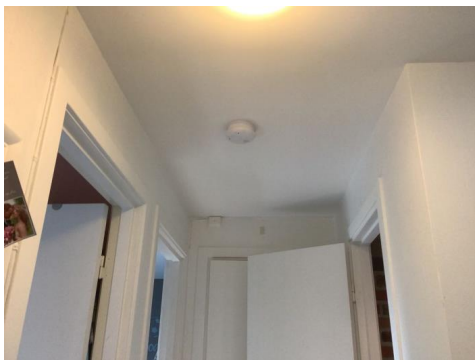
! TG 0

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

Drenering

! TG 2

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

Det er synlige dreneringsplater over terreng ved grunnmuren.

Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.

TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Eier opplyser at gavlveggen er drenert i 2018 resterende antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.

Plasstøpt grunnmur i betong som er malt utvendig over terreng.



Terrengforhold

! TG 0

Tomtens terreng er skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

Parkering i vei.

Det er montert terreng trapp i skråningen i hagen.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

106 m²/93 m²

Kjedehus: Stue/kjøkken, Vindfang, 2 Bod, Bad, 3 Soverom, Gang, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	41 060
Fradrag for andel felles gjeld	-	301 732

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mikkelveien 3 ,1709 SARPSBORG 94 m ² 1973 3 sov		2 900 000	2 900 000	295 678	3 195 678	33 997
2 Mikkelveien 4 ,1709 SARPSBORG 105 m ² 1972 4 sov		3 000 000	3 100 000	309 530	3 409 530	32 472
3 Mikkelveien 7 ,1709 SARPSBORG 94 m ² 1972 3 sov		2 690 000	2 700 000	334 223	3 034 223	32 279
4 Mikkelveien 5 ,1709 SARPSBORG 109 m ² 1973 2 sov		2 995 000	2 900 000	359 890	3 259 890	29 907
5 Mikkelveien 16 ,1709 SARPSBORG 105 m ² 1972 3 sov		2 650 000	2 750 000	324 339	3 074 339	29 279

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel felleskostnader	Kr.	66 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	58	50	8	Stue/kjøkken , Vindfang	Bod
Underetasje	48	43	5	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Toalettrom	Bod
Sum	106	93	13		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1	4188		0	35428.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Mikkelveien 20

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Lia Borettslag

Kommentar

I hht opplysninger inngår leien i andel felleskostnader.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lia Borettslag	948583887		SOBBL	Linn Mari Melby og Glenn Andre Rødseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	47 500	41 060 08.09.2023	301 732 08.09.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 5 minutters bilkjøring til Sarpsborgsentrum.
Eiendommen ligger i en ende av en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet hage med plen og beplantning.
Tomten er skrånende.
Det er ikke parkering på egen tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/YF9617>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Garasje i felles rekke.