

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tindlund Park 10, 1718 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2076, bnr. 553, snr. 44

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 21001-1531

Referansenummer: IV1975

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 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

- 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

Leilighet oppført i 2018.

Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder gang, bad, 2 soverom, walk-in closet, vaskerom, bod og stue/kjøkken.

I tillegg er det en bod på takterrassen og en bod i kjeller.

Selger opplyser om at det er gjort tilvalg på ca 200.000, og har perm med dokumentasjon på dette.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvedør.
Dør er utvendig beslått med aluminium.
Balkong oppført av betong med impregnerte gulvbord og glassrekkverk.
Takterrassen er oppført med impregnerte gulvbord og glassrekkverk.
På takterrassen er det en pergola.
Bygningene er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong.
Etsjeskiller er betong og/eller betongelementer.
Fasadene er bygd opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med tegl. På mindre deler er det benyttet kledning av tre og/eller plater.
Innvendige vegger er oppført med stålstendere, isolert og kledd med gipsplater.
Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og heissjakter er oppført hovedsakelig i plasstøpt betong. Enkelte vegger er oppført i murverk eller lydisolerte gipsvegger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
I felles trappeganger er det flislagte støpte trapper og repos i betongkonstruksjon.
Ståltrekkverk.
Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedører med glasspart og dør med glassparti.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
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 og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap i tak på bad.
Stoppekran plassert på/i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentral plassert i walk in closet.
Styringspanel i walk in closet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Gass på balkong og screens.
I felles areal er det heis.
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.
Det er vannbåren gulvvarme.
Skap plassert på bad.
40 AHS med div. jordfeilsautomater.
Sikringsskap plassert i bod.
Røykvarslere, sprinkel og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	6 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

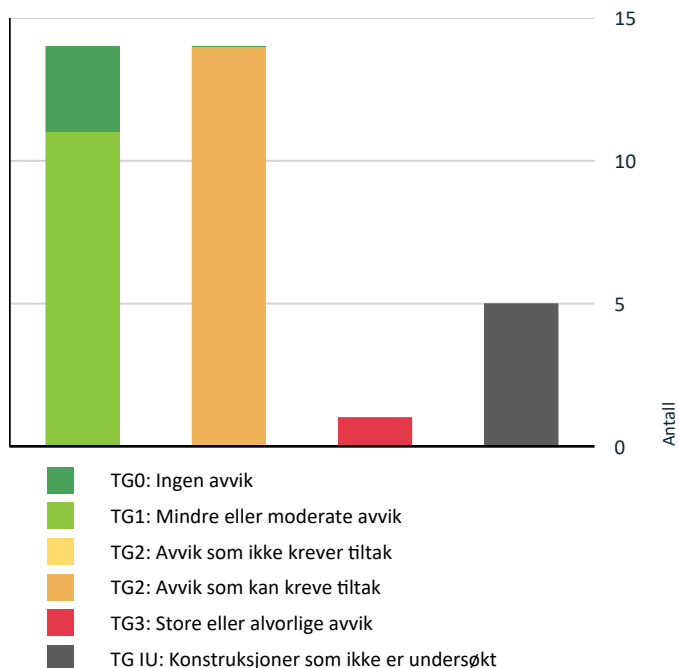
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

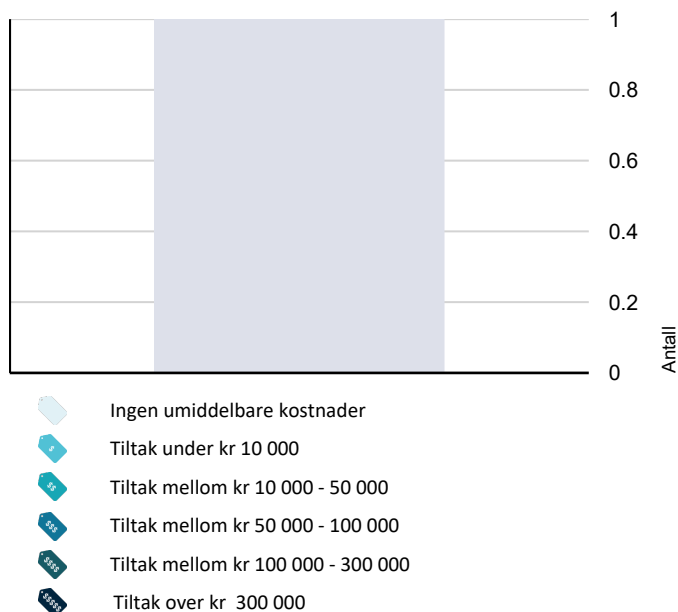
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt). Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

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.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Heis i fellesareal

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Calling anlegg

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

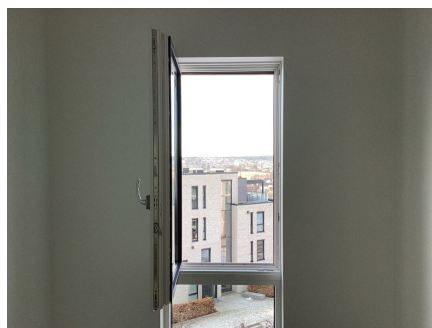
Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

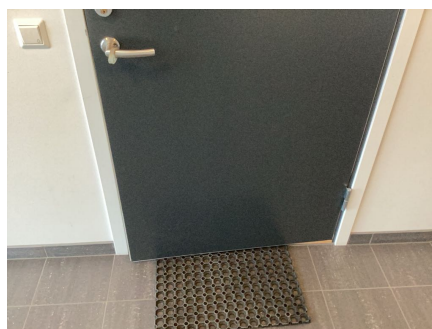
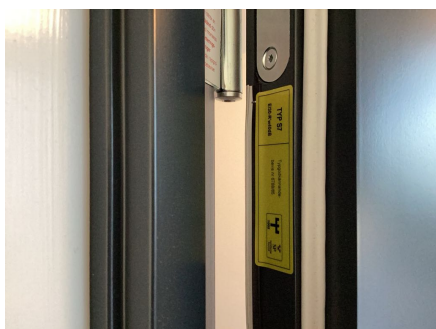
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er utvendig beslått med aluminium.



TG 1 Dører

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



TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvedør.

Dør er utvendig beslått med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst håndtak på dør til takterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og fastmontering.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført av betong med impregnerte gulvbord og glassrekkverk.



TG 1 Takterasse

Takterrassen er oppført med impregnerte gulvbord og glassrekkverk.
På takterrassen er det en pergola.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningene er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong.

Etasjeskiller er betong og/eller betongelementer.

Fasadene er bygd opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med tegl. På mindre deler er det benyttet kledning av tre og/eller plater.

Innvendige vegger er oppført med stålstendere, isolert og kledd med gipsplater.

Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og heissjakter er oppført hovedsakelig i plasstøpt betong. Enkelte vegger er oppført i murverk eller lydisolerte gipsvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleste av overflatene har TG 1.

Stedvis noen merker og hevelse i gulv v/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

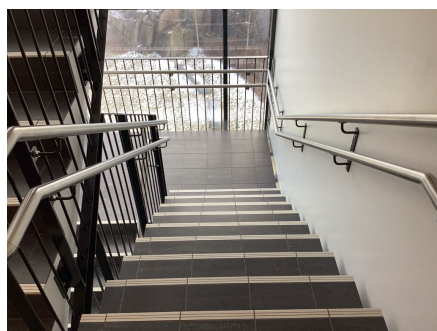
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

I felles trappeganger er det flislagte støpte trapper og repos i betongkonstruksjon.

Ståltrekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedører med glasspart og dør med glassparti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

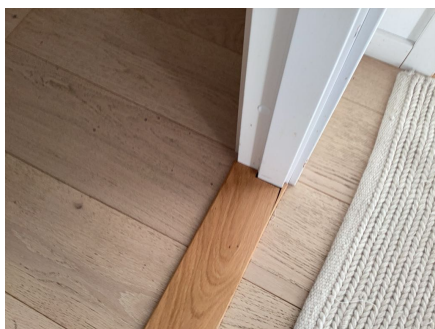
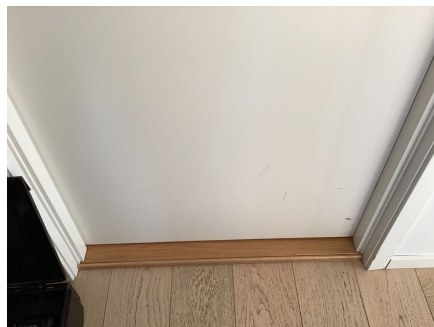
- Det er avvik:

Sted hvis noen merker på overflater. Terskellist har sprek.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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.

5 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

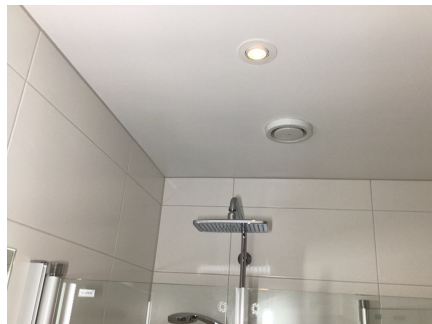
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler membrankant ved terskel.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

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



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dolokk til vegghengt toalett er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dolokk må utbedres.



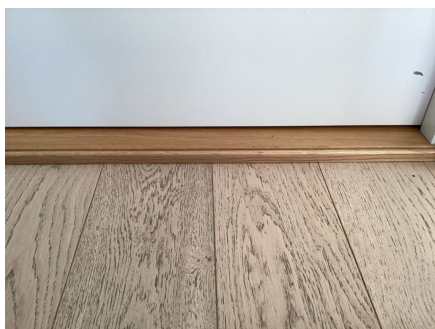
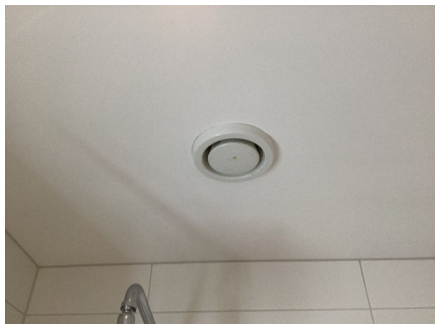
5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør kan med fordel økes.

Tilstandsrapport

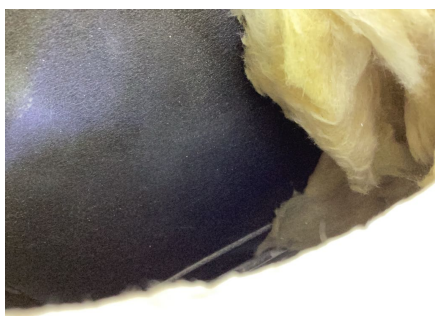


5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i walk in closet.

Det var ikke mulig å søke pga. manglende stender eller bunnsvill til å søke i.



5 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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.

5 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

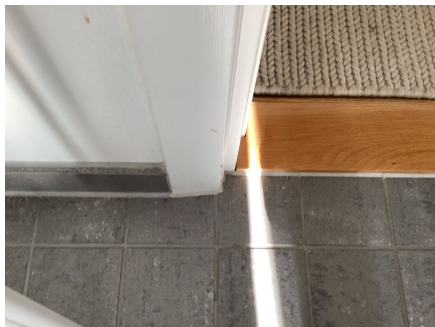
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



5 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgjengelig for å kontrollere om det er sluk under opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse om sluk.

5 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuelt sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er sluk i rommet.

Det eventuelt kostnad må vurderes etter det er gjort undersøkelser om det er sluk i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

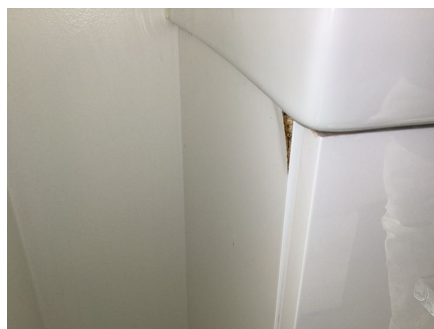
Registrert skade på innredning til nedfelt servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.



5 ETASJE > VASKEROM

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

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

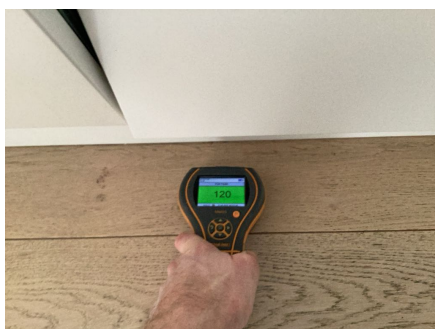
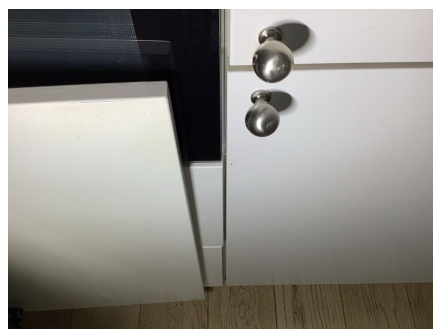
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Noen merker på overflater som anses som normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Rørskap i tak på bad.

Stoppekran plassert på/i rørskap.

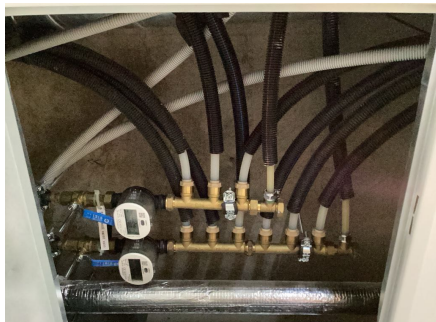
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt i et av fellesarealene i bygget. Lufting av systemet er ikke besiktiget og derfor ikke kommentert av takstingeniøren. Felles avløpsrør har ukjent alder og er ikke vurdert.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Sentral plassert i walk in closet.

Styringspanel i walk in closet.

Selger opplyser om følgende:

Motor i ventilasjon anlegget byttet i 2024

Sameie sørger for vedlikehold, skifte av filter osv to ganger pr år. Siste service utført høste, 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

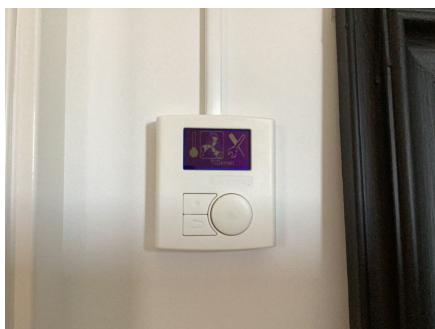
Det piper litt ventilasjonsrør. Ventilasjonsrør har mye støv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens og ytterligere undersøkelse.

Tilstandsrapport

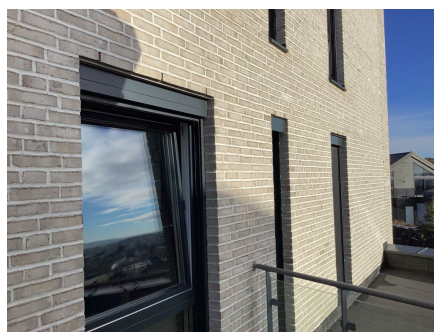


Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner

Gass på balkong og screens.



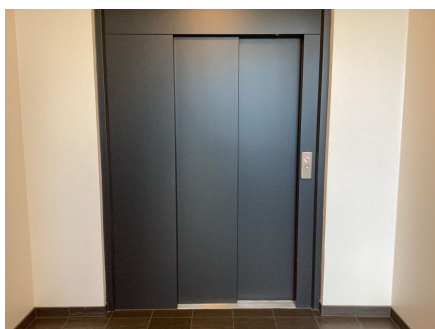
Oppvarming

Tilstandsrapport

Vannbåren varme.

Heis i fellesareal

I felles areal er det heis.



Calling anlegg

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.



Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Skap plassert på bad.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

40 AHS med div. jordfeilsautomater.

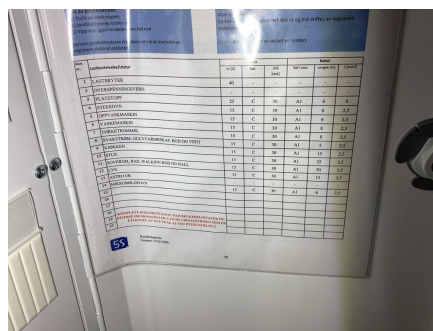
Sikringsskap plassert i bod.

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.

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.

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.



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.

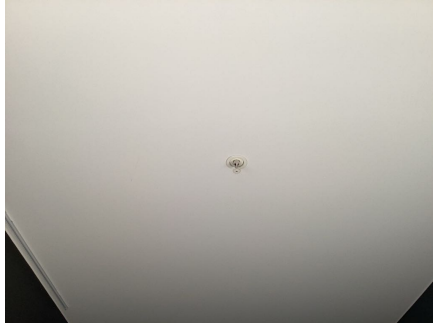
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere, sprinkel og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/85 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, 2 Soverom, Walk-in closet, Vaskerom, 2 Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

6 450 000

Tillegg for andel fellesformue + 42 250

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tindlund Park 32 ,1718 GREÅKER 132 m² 2020 3 sov		9 900 000				75 000
2 Tindlund Park 32 ,1718 GREÅKER 132 m² 2020 3 sov		9 900 000				75 000
3 Tindlund Park 10 ,1718 GREÅKER 77 m² 2018 2 sov	28-04-2022	5 800 000	5 650 000		5 650 000	73 377
4 Tindlund Park 32 ,1718 GREÅKER 45 m² 2020 1 sov	02-05-2023	2 850 000	3 200 000		3 200 000	71 111
5 Tindlund Park 34 ,1718 GREÅKER 137 m² 2020 3 sov	01-11-2022	10 000 000	9 500 000		9 500 000	69 343
6 Tindlund Park 16 ,1718 GREÅKER 45 m² 2018 1 sov	22-05-2023	2 900 000	3 000 000		3 000 000	66 667

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	35 952
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 900
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	18 860
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 300 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	85			85	35
Kjeller		6		6	
SUM	85	6			35
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Gang, Bad, Soverom 1, Walk-in closet, Vaskerom, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg er det en liten utvendig bod på ca. 1 kvm

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Merk at liten bod på balkong er lagt med i arealene.

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.

Det medfølger bod på 6 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingenør
	Tove Marion Bya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2076	553		44	3263 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tindlund Park 10

Hjemmelshaver

Bya Tove Marion

Kommentar

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

Boligselskap

Sameiet Tindlund Park 1

Eierandel

83 / 5460

Forretningsfører

Solibo AS/Fram Forvaltning

Organisasjonsnr

921187254

Felles formue

Kr. 42 250 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i boligkomplekset Tindlund Park. Den ligger sentralt til i forhold til både Sarpsborg og Fredrikstad. Herfra er det ca. 5 km til Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter og kun 2,8 km til Borg Storsenter. Det er barnehager, lekeplass og skoler i nærområdet. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science Center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tindlund Park ligger på et høydedrag plassert mellom Sarpsborg og Fredrikstad - der byene møtes. Tomten er utrolig flott opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og parkanlegg med benker og vannspeil. Det er oppmerket gjesteparkeringer på asfalterte plasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger seksjonen. Gjesteparkering både på gårdsplass og i garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 390 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet. Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV1975>

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