

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Holstebroveien 4B, 1725 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 2289
 Andelsnummer 12

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 20247-1581

Referansenummer: QE2509

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Leiligheten ligger i andreetasje i en flermannsbolig fra opprinnelig 1951.
Innvendig er det gjort oppgraderinger, men badet bør oppgraderes noe i hht påpekte mangler.
Det er felles innvendig trappegang i bygget, og felles rom i kjeller.
Tomten er felles med felles parkeringsplasser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er teknet med betongtakstein.
Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater.
Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Det tas derfor forbehold om dette.
Det ser ut til at alle renner og beslag har overgått halvparten av normal levetid.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har liggende kledning i vedlikeholdsfritt materiale.
Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.
Vinduene har pvcog tre-lags glass.
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.
Foliert entredør og balkongdør i pvc.
Balkongen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Det er montert levegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt bruksslitasje på overflaten.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.
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.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Det er felles innvendig trapp i bygget.
Innvendige hvite profilerte 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](#)

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2019 ihht tidligere salgsoppgave.
Det er baderomsplater på veggene og belegget på gulvet.
Badet har baderomsinnredning, gulvklosett, dusjkabinett og elstyrt avtrekk.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er elstyrt ventilasjon men ikke tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull, og ikke observert fukt i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ettermalte skapfronter.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Varmtvannstankener plassert i felles vaskerom i kjeller og er på 200 liter.
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, overspenningsvern og 11kurser.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Leiligheten har røykvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

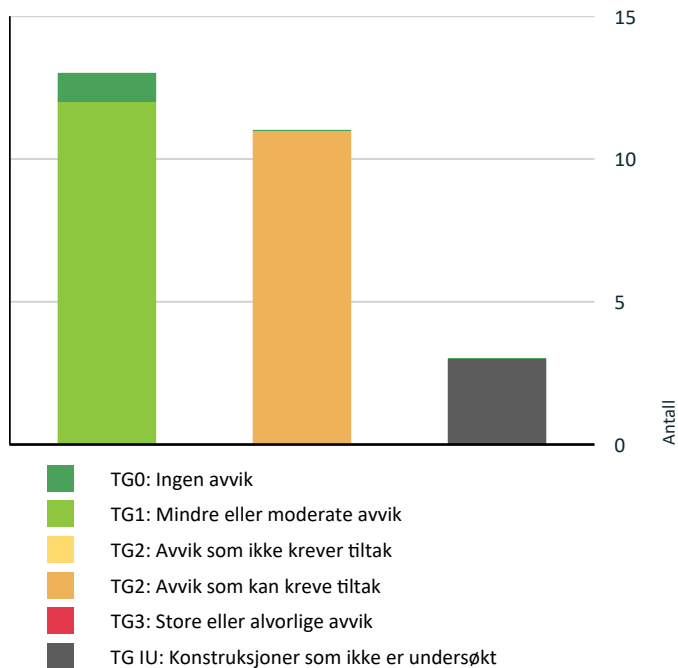
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1951

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og generelt godt vedlikeholdt, men noen oppgraderinger må beregnes ved kjøp av brukt bolig.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Det tas derfor forbehold om dette.

Det ser ut til at alle renner og beslag har overgått halvparten av normal levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Ytterveggene har liggende kledning i vedlikeholdsfritt materiale.

Kledningen er generelt godt vedlikeholdt.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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



! TG 1 Vinduer

Vinduene har pvcog tre-lags glass.

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.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Foliert entredør og balkongdør i pvc.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Det er montert levegg.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Det er generelt bruksslitasje på overflaten.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling bør påberegnes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Tilstandsrapport



! TG IU Innvendige trapper

Det er felles innvendig trapp i bygget.

! TG I Innvendige dører

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

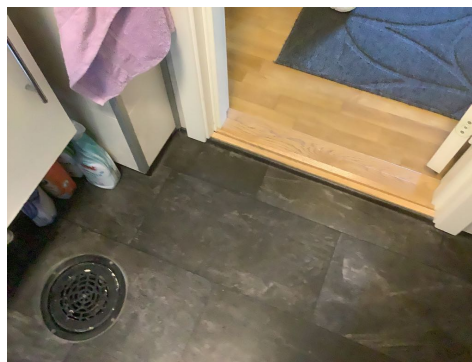
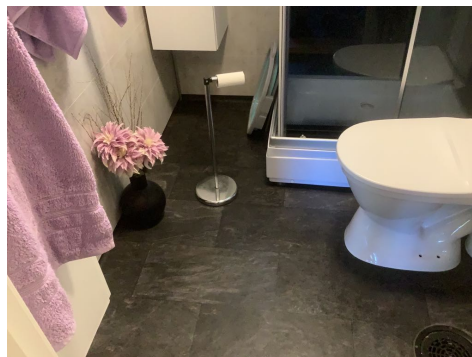
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra 2019 ihht tidligere salgsoppgave.
Det er våtromsplater på veggene og belegget på gulvet.
Badet har baderomsinnredning, gulvklosett, dusjkabinett og elstyrte avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert bunnlist på veggplatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fukt kan trenge opp i enden av platene når det ikke er montert bunnlist.

2. ETASJE > BAD

! TG I Overflater Gulv

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er tilfredsstillende fall til sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

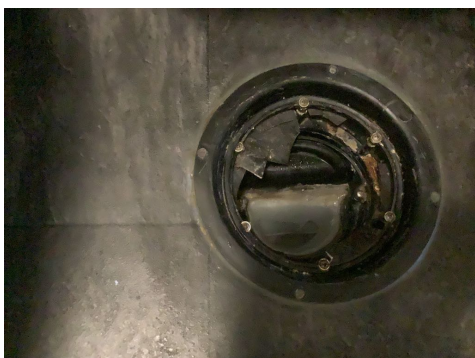
- Det er avvik:

Detver ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaffe dokumentasjon. Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er el-styrt ventilasjon men ikke tilluft til rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluft kan føre til at luft ikke blir byttet ut, og til fuktproblemer.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull, og ikke observert fukt i veggen.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Innredningen har ettermalte skapfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.

Innredningen trenger overflatebehandling. Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet.

Det anbefales å oppgradere innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader.

! TG 2 Avløpsrør

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

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankener plassert i felles vaskerom i kjeller og er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Direkte el-tilkobling bør utføres.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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. I elskapet er det:

Automatsikringer, overspenningsvern og 11kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ingen oppdateringer i eiers eie.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eiers opplysning.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 på dette.

NR	KUNSTFORTEGNELSE	ADVARSEL
1	Kunnskapskontroll	
2	Sikringsskap	
3	Kursfortegnelse	
4	Utdelingsskema	
5	Kunnskapskontroll	
6	Sikringsskap	
7	Kursfortegnelse	
8	Utdelingsskema	
9	Kunnskapskontroll	
10	Sikringsskap	
11	Kursfortegnelse	
12	Utdelingsskema	
13	Kunnskapskontroll	
14	Sikringsskap	
15	Kursfortegnelse	
16	Utdelingsskema	
17	Kunnskapskontroll	
18	Sikringsskap	
19	Kursfortegnelse	
20	Utdelingsskema	
21	Kunnskapskontroll	
22	Sikringsskap	
23	Kursfortegnelse	
24	Utdelingsskema	



! TG 0 Branntekniske forhold

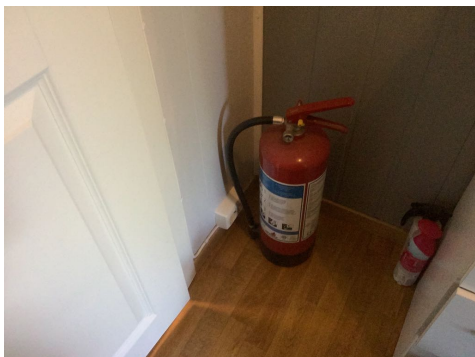
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 foreklede 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.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Leiligheten har røykvarsler.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG IU Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med felles gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er lett skrånende.
Da tomten er felles for borettslaget, er denne ikke tilstandsvurdert.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 andelsbolig

Kr 2 550 000

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

2 550 000

Tillegg for andel fellesformue	+	31 502
Frادrag for andel felles gjeld	-	572 320

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

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 Holstebroveien 4 A ,1725 SARPSBORG 61 m ² 1952 2 sov		1 800 000	1 800 000	383 681	2 183 681	35 798
2 Holstebroveien 4 B ,1725 SARPSBORG 60 m ² 1952 2 sov		1 500 000	1 650 000	394 786	2 044 786	34 080
3 Holstebroveien 4 A ,1725 SARPSBORG 61 m ² 1952 2 sov		1 650 000	1 650 000	382 657	2 032 657	33 322
4 Holstebroveien 4 C ,1725 SARPSBORG 60 m ² 1951 2 sov		1 700 000	1 600 000	385 807	1 985 807	33 097

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 er	Kr.	96 768
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	97 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 650 000

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

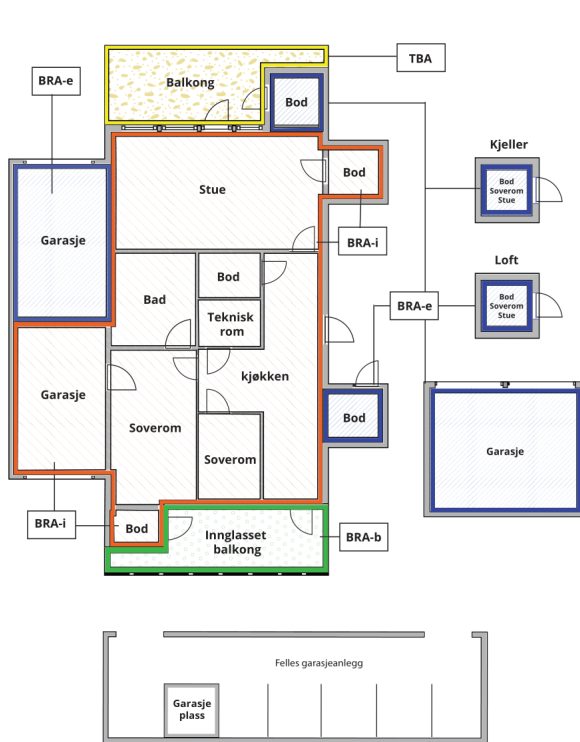
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	14
SUM	60				14
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Branncelle inndelingen av kun sjekket visuelt, og det kan ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

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	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2289		0	6734 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Holstebroveien 4B							
Hjemmelshaver Buvik Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Buvik borettslag	947535927		SOBBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	4 000	31 502 05.06.2025	572 320 06.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etabler område med boligbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.
Det er kort vei til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 med felles gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er lett skrånende.

Boder

Det er bod på loftet på ca 9 m².
I kjeller det boder på 2,6 - 8,8 - 9,1 m².
Eier opplyser at det er felles parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

386 970

År

2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2024	
2	05.08.2024	
3	05.08.2024	
4	08.08.2024	
5	08.08.2024	
6	08.08.2024	
7	08.08.2024	
8	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE2509>

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