

Tilstandsrapport

📍 Brusemyrløkka 16, 1738 BORGENHAUGEN

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1049, bnr. 312

Markedsverdi

4 950 000

Areal (BRA): Enebolig 275 m², Redskapsbod 15 m², Lekestue 4 m²



Befaringsdato: 29.08.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 20634-1142

Referansenummer: HJ1748

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Veronica Bakke Lier

Vår ref: Veronica Bakke
Lier



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Gyldig rapport
08.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 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. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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

Rapportansvarlig



Veronica Bakke Lier
Uavhengig Takstingeniør
veronica@witek.no
402 15 927

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med kjeller oppført i 1985, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 38 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

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

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte og umalte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.
Ut fra stue er det balkong i trekonstruksjon.
Gulvet er lutbehandlet og rekkverket er malt.
På baksiden av huset er det trapp i trekonstruksjon, samt en betongtrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av eikeparkett, laminat, teppe og fliser.
Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Gulv på grunn er av støpt betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og åpen peis i underetasjen.
Boligen har malt tretrapp med eikeparkett på trinnene.
Innwendig har boligen profilerte malte dører og tre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Badet har fliser på gulv og malte flater på vegger. Innredet med dusjkabinett og innredning med servant.

Bad første etasje:

Veggene har fliser og taket har malte flater. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er slukrenne ved vegg i dusjsone. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk fukt styrt vifte.

Vaskerom underetasje:

Fliser og vinylbelegg på gulv og malt trepanel på vegger. Innredning med slettefronter og laminat benkeplate med nedfelt servant/utslagsvask. Det er opplegg til vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv og malt trepanel på vegger og tak. Innredet med toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Soppekran er lokalisert på vaskerommet. Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på 200 liter. Det er varmekabler på kjøkken, bad, gang og peisstue, samt vedovn og varmepumpe. Elektrisk anlegg med 63 amp skrusikringer og diverse kurser med automatsikringer. 6 kg pulverapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i Lecablokker og betong. Forstøtningsmurer er av betongstein. Tomten er skrånende arrondert. Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	294 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	275 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	144	141	3
Underetasje	131	68	63
Sum	275	209	66
Redskapsbod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	15	0	15
Sum	15	0	15
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	4	0	4
Sum	4	0	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndelingen og betegnelsen stemmer ikke overens med dagens bruk.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

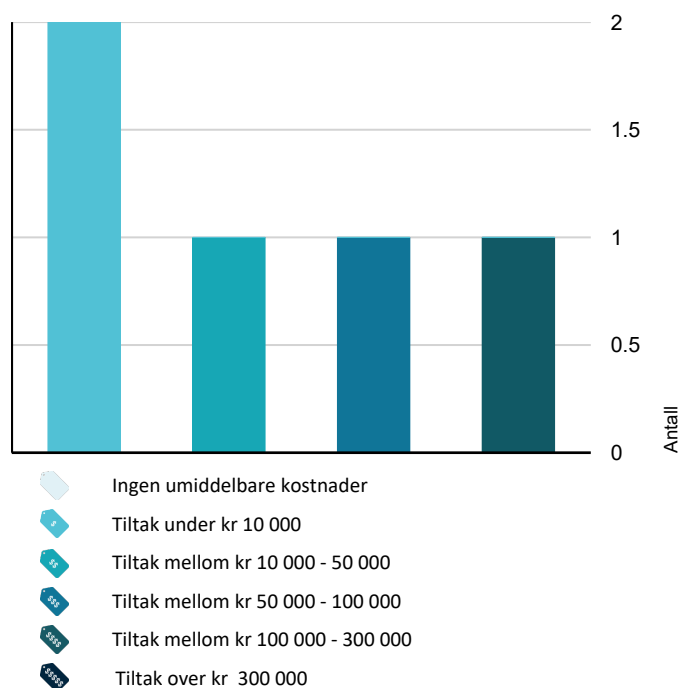
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvisitert av Helge Otto Torget. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Brusemyrløkka 16 i Sarpsborg kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Det er registrert saltutslag på støttemur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er observert mose i takrennene

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Isolasjonen er stedvis lagt helt ut i mot ytterkantene.
Det er vedlikeholdsetterslep på forkantbordet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det er avvik:

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

Bom i flis i underetasjen.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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

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

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

Det er avvik:

Garasje med bruttoareal til og med 50 m² i samme bruksenhet, for eksempel garasje i enebolig, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. En yttervegg med utvendig vindsperre og innvendig dampspærre gir tilstrekkelig tetthet mot en godt ventilert garasje. Det foreligge ikke dokumentasjon på gasstetthet og brannskille.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert sildrelyd fra toalettet.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Noe irr på rør.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg med 63 amp skrusikringer og diverse kurser med automatsikringer.
Ny innmat på deler av sikringsskapet i 2023.
Det er foretatt en elkontroll av boligen utført av Sarpsborg Elinstallasjon AS. Se rapport for nærmere informasjon.

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.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert løs puss på muroverflater.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert noe missfarging i det ene hjørnet i garasjen.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
I henhold til Ambita
eiendomsinformasjon.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygget	Bygget ble tilbygget med garasje og etasje over.
------	-----------	--



UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Takstingeniøren har ikke kjennskap til ruhet på overflater, men anbefaler å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere.

Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er observert mose i takrennene

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.

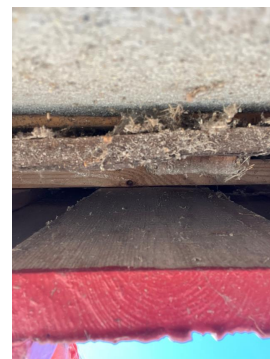
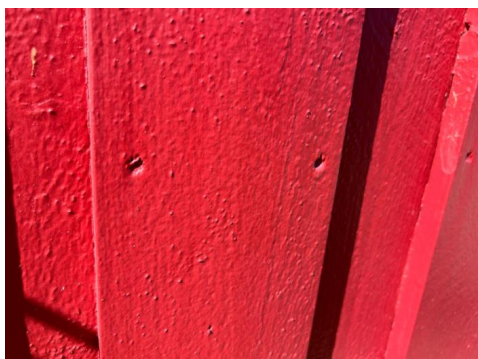
Det bør allikevel vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Takrennene bør renses.

Veggkonstruksjon

! TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Det anbefales å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen er stedvis lagt helt ut i mot ytterkantene.

Det er vedlikeholdsetterslep på forkantbordet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler vedlikehold av forkantbord.

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte og umalte trevinduer med 3-lags, 2-lags glass fra 1983, 2020 og 2023.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Ut fra stue er det balkong i trekonstruksjon. Gulvet er lutbehandlet og rekkverket er malt. Nytt toppbord på rekkverk i 2023 og nytt terrassegulv i ca. 2013.



Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

TG 2

Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2023 og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass antatt fra 1992.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Utvendige trapper

TG 3

På baksiden av huset er det trapp i trekonstruksjon, samt en betongtrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

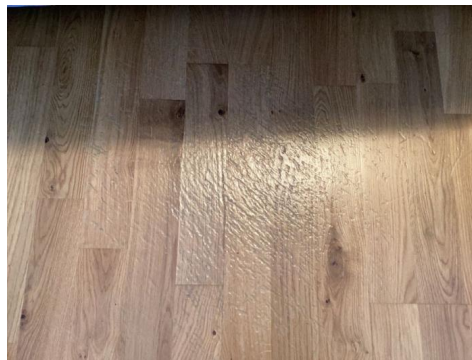
Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av eikeparkett, laminat, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



Det er registrert slitasje på stuegulvet etter en stol.



Det er registrert sprekker i stuevegg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Bom i flis i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille

TG 2

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Det er målt +/- 11mm høydeforskjell på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

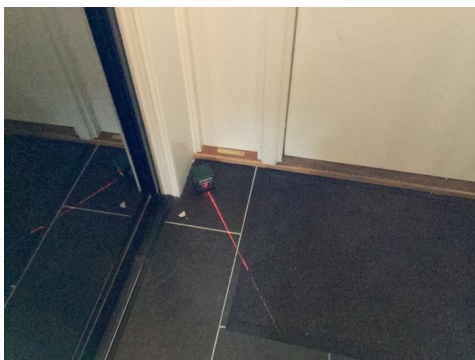
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er registrert noe knirk i gulv i stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Gulv på grunn er av støpt betong.



Det ble målt høydeforskjell på +/- 15 mm ved inngangsdør i underetasjen.



I peisstuen ble det målt +/- 13mm høydeforskjell på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har mursteinspipe med vedovn i 1. etasje og åpen peis i underetasjen.

Vedovnen i 1. etasje er fra 2012.

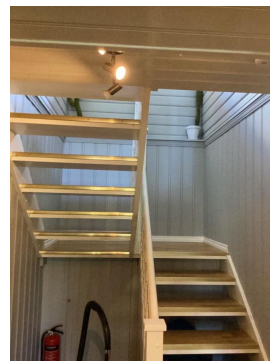
Det er nylig blitt utført kontroll av pipe.



Tilstandsrapport



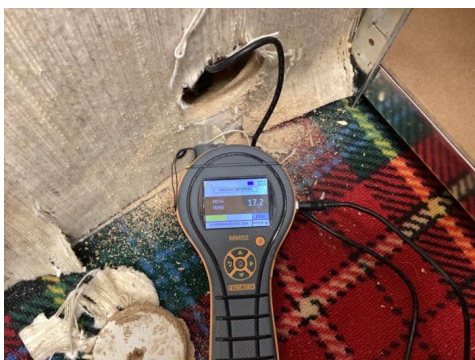
Boligen har malt tretrapp med eikeparkett på trinnene.



Rom Under Terreng

! TG 2

Gulvet er av betong og har teppe og fliser. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Måleverdi 17,2%.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

! TG 2



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen profilerte malte dører og tre dører.

Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.



Det er støpt gulv og steinheller, ringmur av Lecablokker med utvendige pussede flater. Garasjen har adkomst via leddporter med elektrisk løfter.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasje med bruttoareal til og med 50 m² i samme bruksenhet, for eksempel garasje i enebolig, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. En yttervegg med utvendig vindspærre og innvendig dampspærre gir tilstrekkelig tetthet mot en godt ventilert garasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på gasstetthet og brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

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

Vaskerommet har fliser og vinylbelegg på gulv og malt trepanel på vegger. Vaskerommet har innredning med slettefronter og laminat benkeplate med nedfelt servant/utslagsvask. Det er opplegg til vaskemaskin.

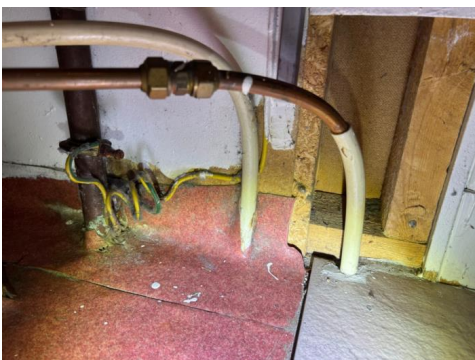
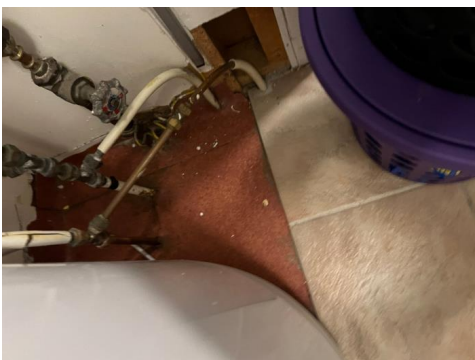
TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom.

Det er registrert avvik som luftlommer under vinylbelegg. Det er ikke oppbrett på membrann. Vinylbelegget er ikke tett rundt rørene, samt dårlig fall til sluk.

Garasje

! TG 2

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Måleverdi 8,3%.



UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

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

Badet har fliser på gulv og malte flater på vegger. Det er innredet med dusjkabinett og innredning med servant.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom.

Badet har en enkel utførelse og det er registrert avvik som bom i flis, skade på servant, mangelfull utførelse rundt røropplegg, det er målt fukt i yttervegg bak dusjkabinett.



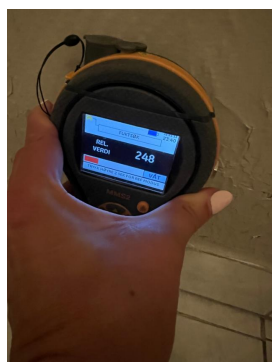
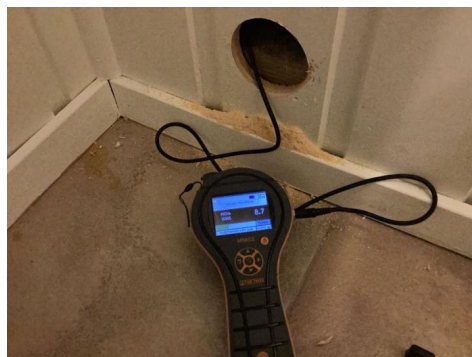
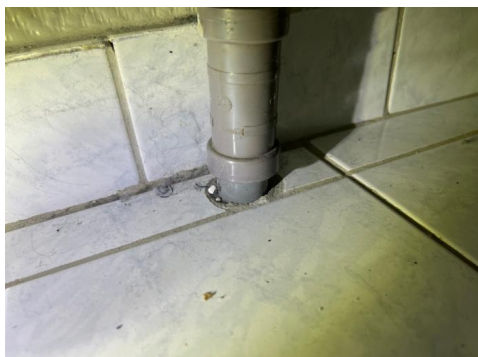
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Måleverdi 8,7%.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV og sjekklister.



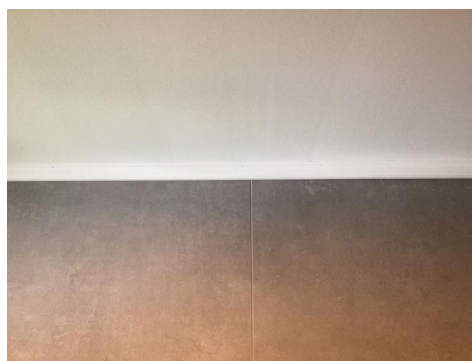
Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og taket har malte flater.



Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.



Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk fukt styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi våtrommet nylig er oppført av firma med våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon. Det foreligger bilder og dokumentasjon på oppbyggingen av badet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenet ble pusset opp i 2009.

Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

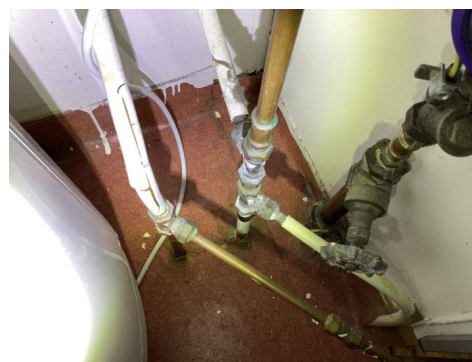
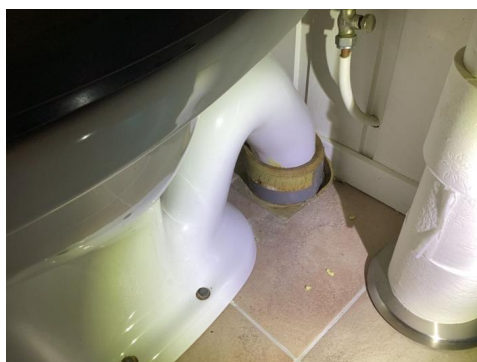
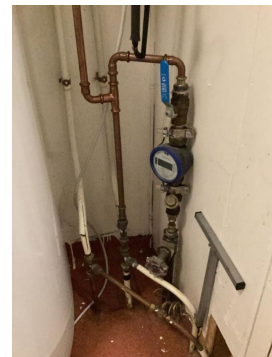
UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom med fliser på gulv og malt trepanel på vegger og tak. Innredet med toalett og servant.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sildrelyd fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler nærmere undersøkelse av toalettet.

Vurdering av avvik:

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

Noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det ble lagt nytt rørsystem fra bad i 2. etasje og ned til underetasjen i 2023.
Soppekran er lokalisert på vaskerommet.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



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.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe.



Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

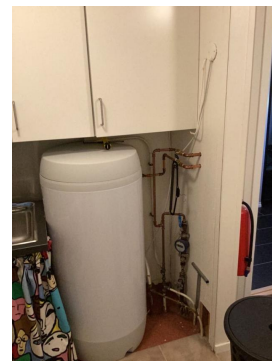
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på 200 liter.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Oppvarming.

Det er varmekabler på kjøkken, bad, gang og peisstue, samt vedovn og varmepumpe.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Elektrisk anlegg med 63 amp skrusikringer og diverse kurser med automatsikringer.

Ny innmat på deler av sikringsskapet i 2023.

Det er foretatt en elkontroll av boligen utført av Sarpsborg Elinstallasjon AS. Se rapport for nærmere informasjon.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Eier opplyser at han har montert stikkontakter i garasjen som egeninnsats, men har nå nylig hatt elkontroll utført av Sarpsborg Elinstallasjoner AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

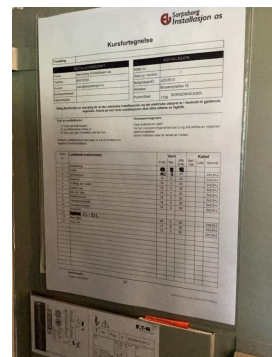
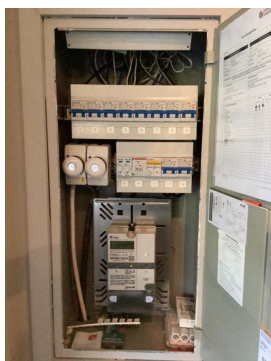
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er foretatt en elkontroll av boligen utført av Sarpsborg Elinstallasjon AS. Det anbefales å gjøre tiltak for å lukke avvikene.



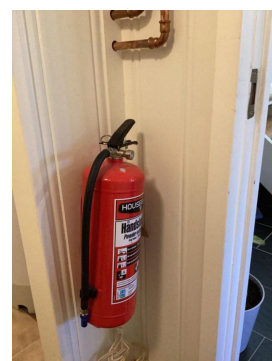
Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg pulverapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

! TG 2

Dreneringen er fra 1984.

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drencsystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har grunnmur i Lecablokker og betong.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe missfarging i det ene hjørnet i garasjen.

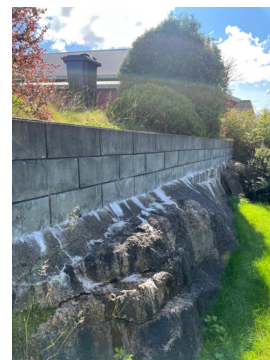
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert saltutslag på støttemur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten er skrånende arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

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

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av redskapsborden.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

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

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av lekestuen.

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

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2022	Kr.	22 847
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	33 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.	40 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 260 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	144	141	3	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom 3	Bod
Underetasje	131	68	63	Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Soverom , Peisstue , Toalettrom	Bod , Garasje , Garasje 2
Sum	275	209	66		

Kommentar

Arealer målt på befaringsdagen.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom).

Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen og betegnelsen stemmer ikke overens med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023 - Skiftet vindu og verandadør på soverommet.
2023 - Nytt bad i 2. etasje.
2023 - Nytt vindu på badet og ny kledning på deler av nordsiden i forbindelse med skifting av vindu på badet.
2023 - Ny innmat på deler av sikringsskapet.
2012 - Nytt kjøkken.
2012 - Oppussing av stue.
2009 - Skiftet vindu og verandadør på kjøkken.
2009 - Lagt varmekabler og nye fliser i kjellerstue og gang, samt samt gangen i underetasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	15	0	15		Bod

Sum	15	0	15
-----	----	---	----

Kommentar

Arealer målt på befaringsdagen.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom).

Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	4	0	4		Lekestue
Sum	4	0	4		

Kommentar

Arealer målt på befaringsdagen.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom).

Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2023	Veronica Bakke Lier	Takstingeniør
	Helge Otto Torget	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1049	312		0	1218.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brusemyrløkka 16

Hjemmelshaver

Torget Helge Otto, Torget Tone Finstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nygårdshaugen i Sarpsborg kommune. Området består for det meste av eneboliger, rekkehusbebyggelse og terrasseleiligheter. Det er gangavstand til barnehage, skole, butikk og idrettshall, samt kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 5 km. Det er umiddelbar nærhet til store skogområder med fine turmuligheter, samt kort vei til Skjeberg golfklubb på Hevingen med 18 hulls baneanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er skrånende arrondert og er opparbeidet med gårdsplass og grøntarealer med gressplen og beplantning.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 170 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Takstingeniør har ikke innhentet forsikringspolise.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	29.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	24.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ1748>

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