

Tilstandsrapport

📍 Neptunveien 9, 1734 HAFSLUNDSØY

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 2096, bnr. 71

Areal (BRA): Garasje 24 m², Enebolig 218 m²



Befaringsdato: 03.08.2023

Rapportdato: 11.08.2023

Oppdragsnr.: 20247-1473

Referansenummer: KM1004

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport
11.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

boligconsult.no@gmail.com

900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (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).

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

Eiendommen ligger fint til på Hafslundøy.
Boligen er på et plan, og har et atrium med trapp til takterrasse.
Det er montert solpaneler på taket.
Utvendig er boligen godt vedlikeholdt, og har en moderne stil.
Innvendig er boligen generelt godt vedlikeholdt, og godt med lys.
Det er garasje med en liten carport og bod.
Tomten har plenarealer og asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt pvc duk på yttertaket.
Taket har et lite fall til avrenning.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra byggeår.
Ytterveggene har stående kledning.
Ved inngangspartiet er det noe fasadeplater.
Fasadene er godt vedlikeholdt.
Boligen har flat takkonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke inispisert.
Vinduene har malte trerammer og to-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.
Malt ytterdør og terrassedør med store glassfelt.
Ytterdøren har sidevinduer.
Stor heveskyvedør i kjøkken.
Takterrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i glass.
På bakkeplan er det en platting med heller.
Det er montert en vindeltrapp i atriumet.
Trappen er i galvanisert stål.
Det er montert solcellepanel på yttertaket.
Eier opplyser at disse gir ca 14000 kw i året.
Det er et flislagt atrium med stor markise.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.
Det er støpt dekke i boligen.
Da dekket 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.
Målt i stue og kjøkken.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført tiltak for radon.
Mellom stue og kjøkken er det montert en gassovn.
Det er utvendig løs gassflaske.
Innvendige hvite dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, men eier bekrefter at den fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Rommet har gulvvarme.
Vaskerommet har innredning med overunderskap, utslagsvask og uttak for vaskemaskin.
Det er dør til terreng.
Det er ikke observert skader på overflatene.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på belegget.
Det er fall til sluk.
Det er belegg på gulvet som er klemt i sluk.
Belegget har oppbrett på vegg.
Innredningene på vaskerommet generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er montert innredning med overunderskap, utslagsvask og uttak for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Det ble boret 73 mm hull mot svill bak vaskemaskin, og ikke observert fukt i veggen.

Bad

Eier opplyser at badet er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise med glassdører, vegghengt klosett og balansert ventilasjon.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Det er nedsenket gulv i dusjnisen, og tilfredsstillende fall til sluk.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inispisert.

Sluket er fra byggeår.

Det er 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.

Utbygger bekrefter at det er brukt sealbag på innebygd systerne.

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

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

Bad 2

Eier opplyser at badet er fra byggeår.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, vegghengt klosett, badekar og balansert avtrekk. Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Dusjnisen er nedsenket, og har tilfredsstillende fall til sluk.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inispisert.

Sluket er fra byggeår.

Det er 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.

Utbygger bekrefter at det er brukt sealbag på innebygd systerne.

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

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

KJØKKEN

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og kompositt i benkeplate.

Innredningen har integrerte hvitevarer.

Det er i tillegg en integrert dampovn.

Innredningen har kjøkkenøy.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inispisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Det er avrenning fra fordelerskapet.

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

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.

Hovedenheten er plassert i vaskerommet.

Skjulte rør er ikke inispisert, og tilstandsvurdert.

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 300 liter.

Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.

I elskapet er det:

Automatsikringer, overspenningsvern og 40 kurser.

Det er montert solcellepanel på taket.

Det er 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold.

Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt dremsmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.

I tillegg er det normalt å legge ned en dremsledning.

Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.

TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurselementer.

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

Gårdsplassen er asfaltert.

Det er lagt fliser foran inngangspartiet.

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.

TG er kun basert på alder.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	24	0	24
Sum	24	0	24
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	218	201	17
Sum	218	201	17

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

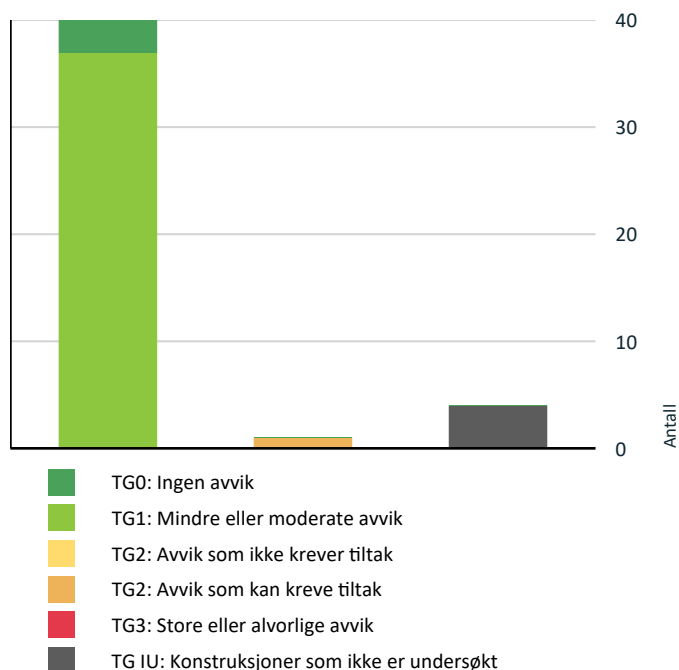
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist andre avvik:

Rekkverket på takterrassen er noe løst, og bør festes bedre.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Det er lagt pvc duk på yttertaket.
Taket har et lite fall til avrenning.



Avrenningsrør fra taket.

Nedløp og beslag

! TG 1

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 1

Ytterveggene har stående kledning.
Ved inngangspartiet er det noe fasadeplater.
Fasadene er godt vedlikeholdt.



Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Boligen har flat takkonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke inspisert.

Vinduer

! TG 1

Vinduene har malte trerammer og to-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.
Det er montert screens utvendig på vinduer i stue.



Dører

! TG 1

Malt ytterdør og terrassedør med store glassfelt.
Ytterdøren har sidevinduer.
Stor heveskyvedør i kjøkken.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takterrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i glass.
Det er vindeltrapp opp til terrassen.
På bakkeplan er det en platting med heller og markise.



Det er noe mindre ujevnheter på plattingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket på takterrassen er noe løst, og bør festes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige trapper

TG 1

Det er montert en vindeltrapp i atriumet.
Trappen er i galvanisert stål.



Andre utvendige forhold

TG IU

Det er montert solcellepanel på yttertaket.
Eier opplyser at disse gir ca 14000 kw i året.
Det er et flislagt atrium med stor markise og varmekabler.



INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Det er støpt dekke i boligen.
Da dekket 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.
Målt i stue og kjøkken.

Radon

! TG 0

Utbygge har bekreftet at radonsperre er lagt etter anvisninger og krav.

Pipe og ildsted

! TG 1

Mellom stue og kjøkken er det montert en gassovn.
Det er utvendig løs gassflaske.



Innvendige dører

! TG 1

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

Andre innvendige forhold

! TG IU

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, men eier bekrefter at den fungerer.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.

Rommet har gulvvarme.

Vaskerommet har innredning med over- underskap, utslagsvask og uttak for vaskemaskin.

Det er dør til terreng.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på overflatene.

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på belegget.

Det er fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er belegg på gulvet som er klemt i sluk.

Belegget har oppbrett på vegg.



Oppbrett på vegg.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

Det er montert innredning med over- underskap, utslagsvask og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull mot svill bak vaskemaskin, og ikke observert fukt i vegg.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Eier opplyser at badet er fra byggeår.

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, badekar og balansert avtrekk.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Dusjnisen er nedsenket, og har tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Sluket er fra byggeår.
Det er fremvist dokumentasjon på membran.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Utbygger bekrefter at det er brukt sealbag på innebygd sistene.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.



1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnise med glassdører, vegghengt klosett og balansert ventilasjon.



Overflater vegger og himling

! TG 1

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

Overflater Gulv

! TG 1

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

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Sluket er fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon på membran. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Utbygger bekrefter at det er brukt sealbag på innebygd sisterner.

Ventilasjon

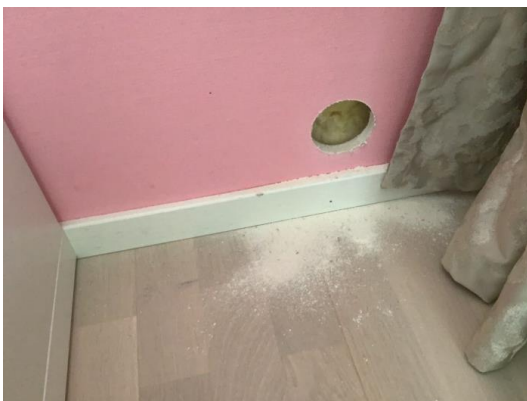
! TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og kompositt i benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer. Det er i tillegg en integrert dampovn. Innredningen har kjøkkenøy.



Avtrekk

! TG 1

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

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



Avløpsrør

TG IU

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Hovedenheten er plassert i vaskerommet.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.



Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 300 liter.
Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.



Elektrisk anlegg

TG 1

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:

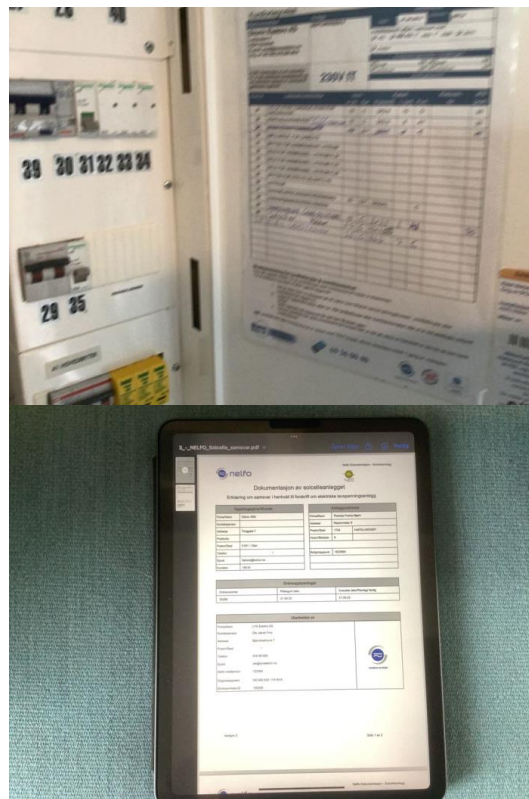
Automatsikringer, overspenningsvern og 40 kurser.
Det er montert solcellepanel på taket.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Montering av solcellepanel.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det begrenset kontroll av anlegget, kun visuelt.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

! TG 1

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drengsmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.
I tillegg er det normalt å legge ned en drengsledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.
TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurselementer.



Terrengforhold

! TG 0

Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med plen, og beplantning.
Gårdsplassen er asfaltert.
Det er lagt fliser foran inngangspartiet.



Tilstandsrapport



Fliser foran inngangsparti.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

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. TG er kun basert på alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjon, og har stående kledning på ytterveggene.

Det er flat takkonstruksjon.

Innvendig er det støpt dekke, og det er montert elektrisk leddport.

Det er en bod ved siden av garasjen med egen inngang., samt en liten carport.

Garasjen er generelt godt vedlikeholdt.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	24	0	24		Garasje
Sum	24	0	24		

Kommentar

Garasje med bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	218	201	17	Vindfang , Vaskerom , Stue/kjøkken , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5	Bod , Bod 2, Garderobe , Garderobe 2, Garderobe 3
Sum	218	201	17		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2023	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2096	71		0	837.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Neptunveien 9

Hjemmelshaver

Fremo-Bjørn Grethe, Fremo-Bjørn Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse på Hafslundøy.
Det er kort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er flat.
Det er noe utsikt til vannet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 250 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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, 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM1004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Atrium med stor markise.



Atrium med trapp til takterrasse.



Utedel for varmepumpe og kasse for gasspåfylling.



Garasje med bod og carport.