

Tilstandsrapport

📍 Kråkerøyveien 39 C, 1672 KRÅKERØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 440, bnr. 75

Markedsverdi

4 100 000

Areal (BRA): Enebolig 74 m², Anneks 36 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 20043-1627

Referansenummer: TN7404

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Gyldig rapport
28.08.2023

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.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 består av enebolig på 1,5 plan med kjeller under deler av huset (her er det ikke målbart areal pga. for liten takhøyde) og et anneks på 1,5 plan, det er ikke målbart areal på det ene rommet i 2.et. pga. for liten takhøyde. Huset har en normal standard.

Eldre teglstein til taktekke. Endel råte i nedkant kledning. Ny inngangsdør og vinduer 2022. Noe fukt i kjelleren under befaringen, eier har fått inn vann et par tre ganger. Kjøkken, bad og overflater inne er sannsynligvis fra ca. 2010 til 2015.

Et anneks på 1,5 plan, det er ikke målbart areal på det ene rommet i 2.et. pga. for liten takhøyde. Annekset har en normal standard.

Eldre teglstein til taktekke. Endel råte i nedkant kledning. Ny inngangsdør og vinduer 2022. Noe fukt i kjelleren under befaringen, eier har fått inn vann et par tre ganger. Kjøkken, bad og overflater inne er sannsynligvis fra ca. 2010 til 2015.

Enebolig - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Isolert skråtak, plastet og duk over isolasjon utenfor knevegger. Konstruksjonen ellers er innelukket, så denne er ikke sjekket.

Duk til undertak. Eldre teglstein til taktekke. Stein ligger med noe lite omlegg. Et par steiner hadde sklidd ned, dette skal eier ordne før salg. Litt råte i vindskier.

Renner og nedløp i stål. En luftehatt.

Byggemåte er sannsynligvis tømmer, usikkert angående isolering. Stående trekledning, råte i endel ender. Huset er vasket i år i følge eier.

Vinduer med tolags isolerglass fra 2022.
Ny inngangsdør 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Laminat og bordgulver. Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver, store skjevheter i 2.et.

Kjeller under deler av huset. To rom på 18 m2 tilsammen, takhøyde på rett under 180 cm. Sto litt vann her under befaringen som har kommet opp fra sluk, skulle komme et forsikringsselskap å se på det. Dette har skjedd et par ganger før i følge eier.

Krypkjeller under deler av huset som er sjekket for kjellerrom, så grei ut etter det en kunne se fra luken inn. Ikke sjekket ellers på grunn av trang inngang.

Bratt tretrapp med skråtrinn mellom etasjer. Rekkverk mot veggen, ikke i ytterkant. Trappen holder ikke krav til dagens forskrifter for trapper men det er ingen krav om at den må gjøres om.

Innerdører fra Swedoor, den i gang/hall subber i gulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er sannsynligvis fra ca. 2010-15. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, fliser på gulv, malt tak. Skader i en gulvflis. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig smøremembran. Greit fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Boret soverom bakkant, målte ikke noe unormalt der.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Antatt fra ca. 2010-15. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Hvit laminat innredning, denne har et par småskader. Laminat benkeplater, denne sveller litt i front ved kum og oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin fra ca. 2022 og kjølfryseskap. Ventilator med avtrekk ut. Fliser mellom over og underskaper. Stor spiseplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør).
Stoppekran ved inntak kjeller og ute på plen.
Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter av nyere dato i
kjelleren, det er sluk her.

El.bil lader ute.

El.skapet står i kjelleren. 63 amp hovedsikring, 11
kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg
anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat.
Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Huset heller endel mot veien.
Ukjent angående drenering.
Granittmur. Noe skade/løst mot veien. Muren så
grei ut ellers etter det jeg kunne sjekke.

Kommunal vann og kloakk, ukjent alder på rør fra
huset og ut. Ser ut som eldre vannrør ut.
Stoppekran ved inntak og ute på plen.

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er
nedgravd oljetank ute.

Anneks - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak. Konstruksjonen er innelukket så denne er
ikke sjekket.

Sutakplater til undertak. Eldre teglstein til
taktekke.

Renner og nedløp i stål.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Ukjent
angående isolering. Stående trekledning, endel
går helt ned i bakken, fare for råte i nedkant.
Platonplate i bakkant går utenpå veggen, her
kommer det vann ned bak.

Panelt inngangsdør, denne trenger behandling.
Vinduer med tolags isolerglass fra 2014. Jeg
oppdaget ingen punkterte glass men dette kan
ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i
spesielt lys eller temperaturer.

Ny treplattning utenfor gavli i år.

Tretrapp i impregnert ved inngang, denne
mangler rekkverk. Gradering 3 er på grunn av
dette.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taket taker. Laminat på gulver.
Laminatgulver topper seg litt i skjøter.
Etasjeskille i tre mellom 1.et og 2.et.
Sannsynligvis fylt igjen og støpt gulv i 1.et. Noe
skjevheter i 2.et.

Tretrapp til 2.et. Denne mangler rekkverk,
gradering 3 er på grunn av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Dette er sannsynligvis fra ca. 2010-15.
Foreligger ingen dokumentasjon. Alt er ikke helt
pent og fagmessig. Fliser på vegger og gulv, malt
tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til
vaskemaskin. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke
membran i dette. OBS. Høy kant inn til dusj og
ingen sluk utenfor dusjsone. Vann på gulv utenfor
dusj kan renne ut fra rommet. Forholdsvis rett
gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale
forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Malt
innredning, denne har endel småskader. Laminat
benkeplater. Ventilator med filter. Kran er løs.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelersstokk på
badet, har ingen sikring rundt dinne. Stoppekran
ved inntak.
Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.
Ukjent alder på rør i bygget.
Varmtvannstank på ca. 120 liter på badet av
nyere dato, ingen sikring rundt denne.

El.skapet står i hallen. 63 amp hovedsikring, 10
kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg
anbefaler at el.anlegget sjekkes av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarsler
er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Bygget virker stabilt.
Ukjent angående drenering. OBS. Platonplate går
utenpå trevegger, her kan det komme fukt bak.
Dette er en dårlig løsning.
Granittmur. Noen manglende og sprukne fuger.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør
utvendig. Plast vannledning inn.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	4 100 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	52	52	0
2. Etasje	22	22	0
Sum	74	74	0
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	32	32	0
2. Etasje	4	4	0
Sum	36	36	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

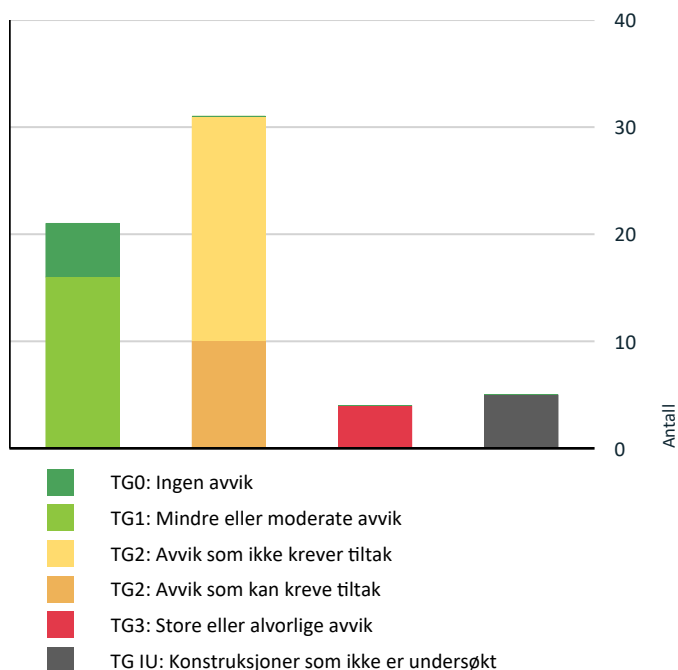
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

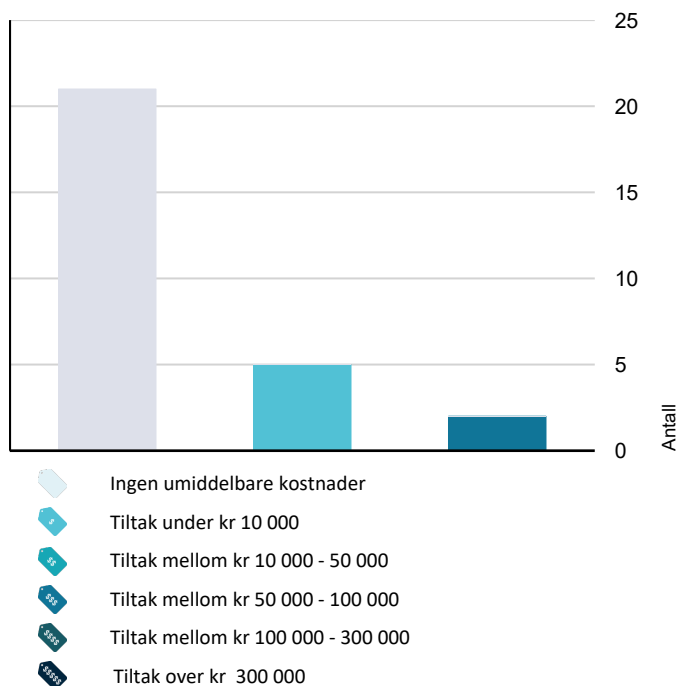
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver, store skjevheter i 2.et.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trappen holder ikke krav til dagens forskrifter for trapper.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningen har et par småskader. Laminat benkeplater sveller litt i front ved kum og oppvaskmaskin.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El.skapet står i kjelleren. 63 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er påvist andre avvik:
Stein ligger med noe lite omlegg. Litt råte i vindskier.

 **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 påvist andre avvik:
Sto litt vann her under befaringen som har kommet opp fra sluk, skulle komme et forsikringsselskap å se på det. Dette har skjedd et par ganger før i følge eier.

 **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Trappen i hallen subber i gulvet.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtromsplater.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Skade i en gulvflis.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Foreligger ingen dokumentasjon.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Noe skade/løst mot veien.

 **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.

Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Endel vegger går helt ned i bakken, fare for råte i nedkant.
Platonplate i bakkant går utenpå veggen, her kommer det vann ned bak.
 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Inngangsdør trenger behandling.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Høy kant inn til dusj og ingen sluk utenfor dusjsone.
Vann på gulv utenfor dusj kan renne ut fra rommet.
Ikke fall på gulv utenfor dusjsone.

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Innredningen har endel småskader. Kran er løs.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El.skapet står i hallen. 63 amp hovedsikring, 10 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av fagmann.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulver topper seg litt i skjøter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i 2.et.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe arbeider er ikke helt pent og fagmessig.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke mulig å sjekke membran i sluk. Foreligger ingen dokumentasjon.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Platonplate går utenpå trevegger, her kan det komme fukt bak. Dette er en dårlig løsning.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen manglende og sprukne fuger.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1875

Kommentar
Ukjent byggeår. Tidfesting 1875-1899.

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med kjeller under deler av huset (her er det ikke målbart areal pga. for liten takhøyde) og et anneks på 1,5 plan, det er ikke målbart areal på det ene rommet i 2.et. pga. for liten takhøyde. Huset har en normal standard.

Vedlikehold

Eldre teglstein til taktekke. Endel råte i nedkant kledning. Ny inngangsdør og vinduer 2022. Noe fukt i kjelleren under befaringen, eier har fått inn vann et par tre ganger. Kjøkken, bad og overflater inne er sannsynligvis fra ca. 2010 til 2015.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Duk til undertak. Eldre teglstein til taktekke. Stein ligger med noe lite omlegg. Et par steiner hadde sklidd ned, dette skal eier ordne før salg. Litt råte i vindskier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Stein ligger med noe lite omlegg. Litt råte i vindskier.

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.

Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp i stål. En luftehett.

Veggkonstruksjon

TG 3

Byggemåte er sannsynligvis tømmer, usikkert angående isolering. Stående trekledning, råte i endel ender. Huset er vasket i år i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak. Isolert skråtak, plastet og duk over isolasjon utenfor knevegger. Konstruksjonen ellers er innelukket, så denne er ikke sjekket.

Vinduer

TG 0

Vinduer med tolags isolerglass fra 2022.

Dører

TG 0

Ny inngangsdør 2022.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Malte vegger og taker. Laminat og bordgulver.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver, store skjevheter i 2.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver, store skjevheter i 2.et.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

! TG 2

Kjeller under deler av huset. To rom på 18 m² tilsammen, takhøyde på rett under 180 cm. Sto litt vann her under befaringen som har kommet opp fra sluk, skulle komme et forsikringsselskap å se på det. Dette har skjedd et par ganger før i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sto litt vann her under befaringen som har kommet opp fra sluk, skulle komme et forsikringsselskap å se på det. Dette har skjedd et par ganger før i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Lagre ting opp fra gulvet.

Krypkjeller

! TG 2

Krypkjeller under deler av huset som er sjekket for kjellerrom, så grei ut etter det en kunne se fra luken inn. Ikke sjekket ellers på grunn av trang inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendige trapper

! TG 2

Bratt tretrapp med skråtrinn mellom etasjer. Rekkverk mot veggen, ikke i ytterkant. Trappen holder ikke krav til dagens forskrifter for trapper men det er ingen krav om at den må gjøres om.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen holder ikke krav til dagens forskrifter for trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen krav om at den må gjøres om.

Innvendige dører

! TG 2

Innerdører fra Swedoor, den i gang/hall subber i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen i hallen subber i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis fra ca. 2010-15. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, fliser på gulv, malt tak. Skader i en gulvflis. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig smøremembran. Greit fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Boret soverom bakkant, målte ikke noe unormalt der.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Våtromsplater på vegger, malt tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv. Skade i en gulvflis. Greit fall på gulv. Varmekabler. Skade i en gulvflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk i gulv med synlig smøremembran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

! TG 1

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Antatt fra ca. 2010-15. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Hvit laminat innredning, denne har et par småskader. Laminat benkeplater, denne sveller litt i front ved kum og oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin fra ca. 2022 og kjøl/frysenskap. Ventilator med avtrekk ut. Fliser mellom over og underskaper. Stor spiseplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har et par småskader. Laminat benkeplater sveller litt i front ved kum og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

! TG 1

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak kjeller og ute på plen.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra kjeller.

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank på ca 200 liter av nyere dato i kjelleren, det er sluk her.

Andre installasjoner

! TG 1

El.bil lader ute.

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 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.

El.skapet står i kjelleren. 63 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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

Branntekniske forhold

TG 0

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Huset heller endel mot veien.

Drenering

TG IU

Ukjent angående drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Granittmur. Noe skade/løst mot veien. Muren så grei ut ellers etter det jeg kunne sjekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skade/løst mot veien.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Kommunal vann og kloakk, ukjent alder på rør fra huset og ut. Ser ut som eldre vannrør ut. Stoppekran ved inntak og ute på plen.

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.

Oljetank

TG IU

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

ANNEKS



Byggeår
1875

Kommentar
Ukjent byggeår, Tidfesting 1875-1899.

Standard

Et annekse på 1,5 plan, det er ikke målbart areal på det ene rommet i 2.et. pga. for liten takhøyde. Annekset har en normal standard.

Vedlikehold

Eldre teglstein til taktekke. Deler av vegger går helt ned i bakken, fare for råte i nedkant. Panelt inngangsdør, denne trenger behandling. Vinduer med tolags isolerglass fra 2014. Bad og overflater inne er sannsynligvis fra ca. 2010 til 2015, kjøkken er sannsynligvis noe eldre.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Sutakplater til undertak. Eldre teglstein til taktekke.

Vurdering av avvik:

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

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.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

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

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.

Veggkonstruksjon

! TG 3

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Ukjent angående isolering. Stående trekledning, endel går helt ned i bakken, fare for råte i nedkant. Platonplate i bakkant går utenpå veggen, her kommer det vann ned bak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endel vegger går helt ned i bakken, fare for råte i nedkant. Platonplate i bakkant går utenpå veggen, her kommer det vann ned bak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lage avstand mellom vegg og bakken. Ordne med platonplaten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Pulttak. Konstruksjonen er innelukket så denne er ikke sjekket.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med tolags isolerglass fra 2014. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

! TG 2

Panelt inngangsdør, denne trenger behandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør trenger behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandle dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 0

Ny treplattung utenfor gavl i år.

Utvendige trapper

! TG 3

Tretrapp i impregnert ved inngang, denne mangler rekkverk. Gradering 3 er på grunn av dette.

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

Malte vegger og taket taker. Laminat på gulver. Laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskille i tre mellom 1.et og 2.et. Sannsynligvis fylt igjen og støpt gulv i 1.et. Noe skjevheter i 2.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i 2.et.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

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.

Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp til 2.et. Denne mangler rekkverk, gradering 3 er på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette er sannsynligvis fra ca. 2010-15. Foreligger ingen dokumentasjon. Alt er ikke helt pent og fagmessig. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. OBS. Høy kant inn til dusj og ingen sluk utenfor dusjsone. Vann på gulv utenfor dusj kan renne ut fra rommet. Forholdsvis rett gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger, malt tak. Noe arbeider er ikke helt pent og fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe arbeider er ikke helt pent og fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Høy kant inn til dusj og ingen sluk utenfor dusjsone. Vann på gulv utenfor dusj kan renne ut fra rommet. Forholdsvis rett gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy kant inn til dusj og ingen sluk utenfor dusjsone. Vann på gulv utenfor dusj kan renne ut fra rommet. Ikke fall på gulv utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne tilgang til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke mulig å sjekke membran i sluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dusjløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Malt innredning, denne har endel småskader. Laminat benkeplater. Ventilator med filter. Kran er løs.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har endel småskader. Kran er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ordne kran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

! TG 1

Ventilator med filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerstokk på badet, har ingen sikring rundt denne. Stoppekran ved inntak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Ukjent alder på rør i bygget.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstank på ca. 120 liter på badet av nyere dato, ingen sikring rundt denne.

Vurdering av avvik:

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

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.

El.skapet står i hallen. 63 amp hovedsikring, 10 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av fagmann.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Bygget virker stabilt.

Drenering

! TG 2

Ukjent. OBS. Platonplate går utenpå trevegger, her kan det komme fukt bak. Dette er en dårlig løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Platonplate går utenpå trevegger, her kan det komme fukt bak. Dette er en dårlig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger bør ordnes slik det er beskrevet under yttervegger.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Granittmur. Noen manglende og sprukne fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen manglende og sprukne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør utvendig. Plast vannledning inn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

74 m²/74 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom, Hall

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 400 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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 byggt teknisk 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)
1. Etasje	52	52	0	Gang , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom	
2. Etasje	22	22	0	Hall , Soverom	
Sum	74	74	0		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

I kjelleren er det to rom på ca. 18 m² tilsammen. Det er ikke målbart areal her da takhøyden er under 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde etter dagens regler men dette huset er fra før 1900.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	32	32	0	Gang/hall, Kjøkken , Bad , Stue	
2. Etasje	4	4	0	Soverom , Soverom 2	
Sum	36	36	0		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

I 2.et. er det for det meste ikke målbart areal pga. for liten takhøyde.

Endel lagerplass utenfor knevegg 2.et.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde etter dagens regler men dette bygget er fra før 1900.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Stina Anette Gudmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	440	75		0	305 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkerøyveien 39 C

Hjemmelshaver

Gudmestad Stina Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Kort vei til barnehage, skole, butikk og alle nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Fine turområder. Noe utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen er SEFRAK-registeret. Regulering ellers er ikke sjekket.

Om tomten

Ny brostein, treplattning utenfor anneks, port og noe nytt tregjerde 2023. Ellers er det plen og noe trær. Noe utsikt. Parkering utenfor eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	21.08.2023		Gjennomgått	5	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/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/TN7404>

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