

Tilstandsrapport

📍 Greåkerveien 150 A, 1718 GREÅKER

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 2076, bnr. 24, snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 149 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 13794-1318

Referansenummer: ML1242

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Gyldig rapport
29.08.2023

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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



Rapportansvarlig



Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert mye symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 103 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Ytterveggene er antatt oppført med uisolert reisverk.

Yttertaket er oppført med sperrekonstruksjon av typen saltak med antatt bordtak som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Med adkomst fra stuen i første etasje, er det oppført en veranda i trykkimpregnerte trekonstruksjoner og malt rekkverk. Verandaen er fundamentert på støpte pilarer. Med adkomst fra stuen i andre etasje er det oppført balkong i impregnert trekonstruksjon med bjelkelag gjennom yttervegg fra innvendig etasjeskiller. Rekkverk er i malt trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag antatt fylt med stubbloftsfill, hvorav det er krypkjeller under store deler av huset uten inspeksjonsmulighet.

I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.

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

Teglsteinspipe som dels er pusset og påført murstruktur og dels forblendet med trepanel i innvendige etasjer. Pipen har halv beslag over yttertaket og feieluke plassert i kjelleren. I stuen i første etasje er hullet fra tidligere røykrør tettet med skum.

I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.

Krypkjeller under store deler av huset uten inspeksjonsmulighet.

Boligen har malt tretrapp.

Under trappen til andre etasje er det opplegg for vaskemaskin. Det samme er det på kjøkken i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etg.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I første etasje er det kjøkkeninnredning i lakkert eik. Innredningen har har profilerte fronter, laminert benkeplate og ventilator over komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I andre etasje er det en kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminert benkeplate og ventilator over komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er varmepumpe på yttervegg utvendig.

Denne er koblet ut.

I kjelleren er det plassert en eldre varmtvannsbereder på 200 liter og en nyere på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i trappen. Det er diverse kurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Flat opparbeidet tomt.

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen og synlige vannrør er av kobber og rør i rør.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	73	73	0
1. etasje	76	76	0
Sum	149	149	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

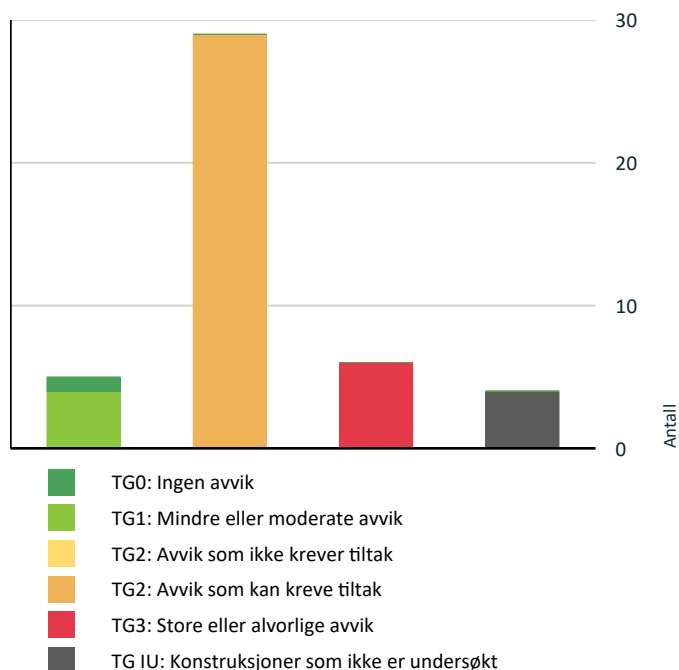
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

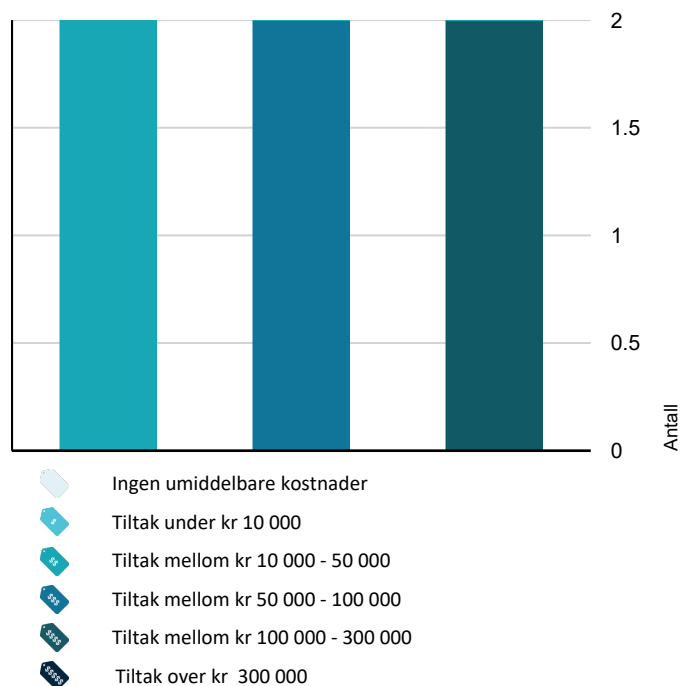
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen. Etterslep av vedlikehold.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongtrapp har sprekker/skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskapet er plassert i trappen. Det er diverse kurser med automatsikringer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vanninnslag i kjelleren.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp Kjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaring. Uteluftsventilerte kryp Kjeller anses å være en risikokonstruksjon. Årsaken er at kryp Kjeller ofte får fuktrelaterte problemer. Anbefaler på generelt grunnlag at det blir utført fuktmåling i trebjelkelag i kryp Kjeller.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Yttertak er misfarget av elde.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Ved vinduer og mot takoverbygd inngangsparti er kledningen stedvis avsluttet helt ned til vannbrett, og det er tilløp til råtedannelser.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelkelaget fra balkongen i andre etasje som går gjennom yttervegg, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktnntrengning i innvendige konstruksjoner.

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

Det er avvik:

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

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert setninger/skjevheter pga. elde og langvarig belastning. Kryp Kjeller må sikres inspeksjonsmulighet for å kunne avdekke tilstand. Det kan være angrep av treødeleggere (sopp og insekter) i bjelkelag og nedre del av vegg. Kryp Kjeller kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det er derfor viktig med riktig ventilering av kryprommet, som ser ut til å være noe begrenset. Det er stedvis registrert noe knirk i gulvene.

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvoverflatene er ujevne med enkelte sprekker. Det er registrert fuktoppsug i gulvet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskiner er ikke plassert tilfredsstillende i henhold til dagens forskriftskrav med hensyn til sluk i gulv m.m. Ved vannutstrømning vil vannet kunne bre seg videre i konstruksjonene/etasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Det har blitt dusjet på vegger og gulv over mange år, noe som på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt i bakenforliggende/underliggende konstruksjoner.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

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

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

Bunnplaten i underskapet under kjøkkenbenken er fuktskadet. Dette kan skyldes en tidligere lekkasje. Det ble ikke avdekket noen forhøyede fuktverdier i bunnplaten ved fuktsøk på befaringsdagen. Nærmere kontroll anbefales. Ellers har innredningen i hovedsak vanlig bruksslitasje med hensyn på alder. Dørblad i overskap over ventilatoren subber mot ventilator og må justeres.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ringmuren har skjevheter med noe setningsskader og sprekker. Det finnes ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet av krypkjeller, som også ser ut til å være begrenset ventilert. Det bør lages inspeksjonsmulighet for å avdekke tilstand i krypkjelleren. Det er vanninnslag i kjelleren med påfølgende fuktoppsug i gulv og grunnmur.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales nærmere kontroll av VVS fagmann.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1920

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå pga. sikkerhet. Det er opplyst i tidligere takst at taktekket ble skiftet etter overtakelsen tidlig på 1970-tallet. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.



Vurdering av avvik:

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

Yttertak er misfarget av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløpsrør er av plast.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Tilstandsrapport

Ytterveggene er antatt oppført med uisolert reisverk. På bakgrunn av bygningens alder, må man kunne forvente at det er loddavvik og retningsavvik i konstruksjonene.



Råte skader over vindu



Varmepumpe er koblet ut. Hull i vegg må tettes



Kledd om etter overtakelse i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Ved vinduer og mot takoverbygg inngangsparti er kledningen stedvis avsluttet helt ned til vannbrett, og det er tilløp til råtedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Yttertaket er oppført med sperrekonstruksjon av typen saltak med antatt bordtak som undertak.



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

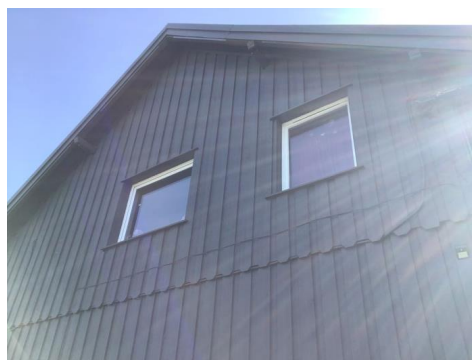
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 3

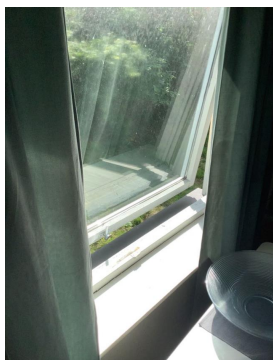
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.



Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Tilstandsrapport



Vindu går ikke lukke/åpne

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer, noe som øker risikoen for fukttinntrengning i veggene. Etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

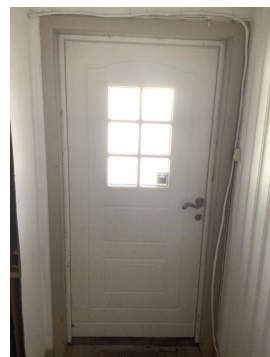
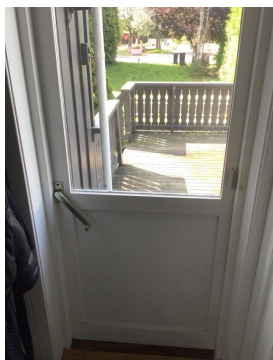
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Med adkomst fra stuen i første etasje, er det oppført en veranda i trykimpregnerte trekonstruksjoner og malt rekkverk. Verandaen er fundamentert på støpte pilarer. Med adkomst fra stuen i andre etasje er det oppført balkong i impregneret trekonstruksjon med bjelkelag gjennom yttervegg fra innvendig etasjeskiller. Rekkverk er i malt trekonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelkelaget fra balkongen i andre etasje som går gjennom yttervegg, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fukttinntrengning i innvendige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendige trapper

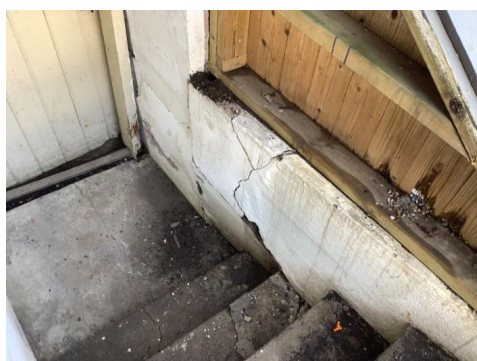
! TG 3

Trapp og repos oppført av impregnerte og malte materialer. Til kjellerinnang er det støpt trapp med trappehals.

Tilstandsrapport



Dårlig kjellerlem



Sprekker i trappehals

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongtrapp har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater i 1. etasje i rom mellom kjøkken og bad er oppusset av forsikring etter en vannlekkasje fra etasje over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag antatt fylt med stubbloftsfill, hvorav det er krypkjeller under store deler av huset uten inspeksjonsmulighet. Det opplyses i en tidligere takst at det er innblåst isolasjon i etasjeskiller der hvor det er tilkomst i kjeller, samt at det er innblåst i kantene fra utsiden rundt huset. Det er synlige propper i kjelleren og på sør og nordvegg etter dette. Det opplyses at himlingen i første etasje ble nedsenket og isolert i 1999.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert setninger/skjevheter pga. elde og langvarig belastning. Krypkjeller må sikres inspeksjonsmulighet for å kunne avdekke tilstand. Det kan være angrep av treødeleggere (sopp og insekter) i bjelkelag og nedre del av vegg. Krypkjelleren kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det er derfor viktig med riktig ventilering av kryptrommet, som ser ut til å være noe begrenset. Det er stedvis registrert noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulv mot grunn

! TG 2

I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Gulvoverflatene er ujevne med enkelte sprekker. Det er registrert fuktoppsug i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet bør utbedres.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG IU

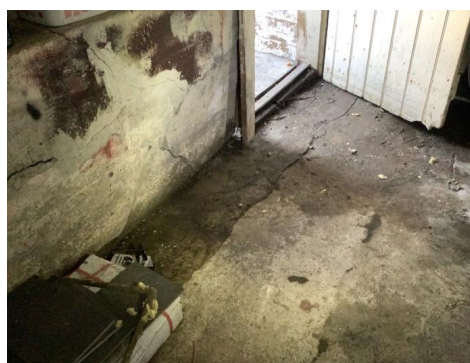
Teglsteinspipe som dels er pusset og påført murstruktur og dels forblendet med trepanel i innvendige etasjer. Pipen har halv beslag over yttertaket og feieluke plassert i kjelleren. Tidligere beboer opplyser at forblending med trepanel på kjøkkenet er godkjent av brannvesenet så lenge pipen er tatt ut av bruk. I stuen i første etasje er hullet fra tidligere røykrør tettet med skum. Over yttertaket har pipen noe forvitringsskader. Takstmann har ikke inspisert pipen på kaldt loft da det ikke er noen tilkomst mulighet. Før pipen eventuelt kan tas i bruk må dette først godkjennes av brann/- feiervesen. Utvendig er pipen kun besiktiget fra bakkenivå.



Rom Under Terreng

! TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Krypkjeller

TG IU

Krypkjeller under store deler av huset uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaring. Uteluftsventilerte krypkjellere anses å være en risikokonstruksjon. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Anbefaler på generelt grunnlag at det blir utført fuktmåling i trebjelkelag i krypkjeller.

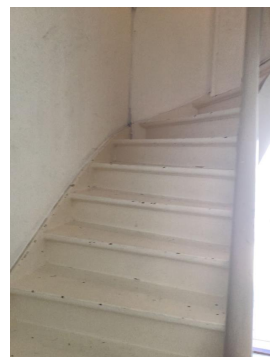
Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Det er bruksslitasje.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

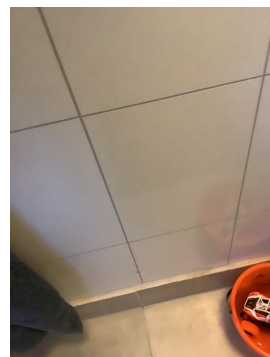
Andre innvendige forhold

TG 2

Under trappen til andre etasje er det opplegg for vaskemaskin. Det samme er det på kjøkken i 2. etasje.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskiner er ikke plassert tilfredsstillende i henhold til dagens forskriftekraft med hensyn til sluk i gulv m.m. Ved vannutstrømning vil vannet kunne bre seg videre i konstruksjonene/etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør legges beleg, sluk eller watguard.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Pusset opp i 2018 som venetjeneste uten bruk av fagfolk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling



Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Overflater Gulv



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



1. ETASJE > BAD

Generell

Pusset opp i 2018 som vennetjeneste uten bruk av fagfolk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 3

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



Tilstandsrapport



Målt fukt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Det har blitt dusjet på vegger og gulv over mange år, noe som på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt i bakenforliggende/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Noe høye verdier på fuktsøk, men under grenser.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

I andre etasje er det en kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminert benkeplate og ventilator over komfyr.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

I første etasje er det kjøkkeninnredning i lakkert eik fra 1990-tallet. Innredningen har har profilerte fronter, laminert benkeplate og ventilator over komfyr.



Vurdering av avvik:

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

Bunnplaten i underskapet under kjøkkenbenken er fuktskadet. Dette kan skyldes en tidligere lekkasje. Det ble ikke avdekket noen forhøyede fuktverdier i bunnplaten ved fuktsøk på befaringsdagen. Nærmere kontroll anbefales. Ellers har innredningen i hovedsak vanlig bruksslitasje med hensyn på alder. Dørblad i overskap over ventilatoren subber mot ventilator og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

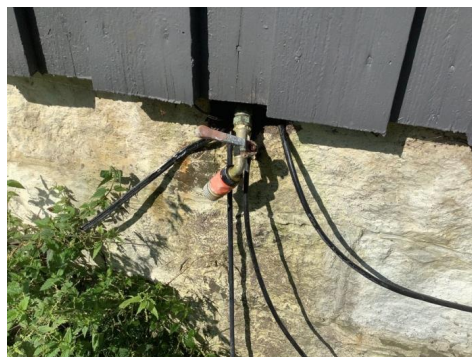
Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.



Det lekkasje i rør til utekran



Vannlekkasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

! TG 1U

Det er varmepumpe på yttervegg utvendig. Denne er koblet ut.

Varmtvannstank

! TG 2

I kjelleren er det plassert en eldre varmtvannsbereder på 200 liter og en nyere på ca. 200 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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.

Sikringsskapet er plassert i trappen. Det er diverse kurser med automatsikringer.

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. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

TG 3

Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent, men antas å være fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vanninnsig i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



Sprekker i kjeller



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ringmuren har skjevheter med noe setningsskader og sprekker. Det finnes ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet av krypkjeller, som også ser ut til å være begrenset ventilert. Det bør lages inspeksjonsmulighet for å avdekke tilstand i krypkjelleren. Det er vanninnsig i kjelleren med påfølgende fuktoppsug i gulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

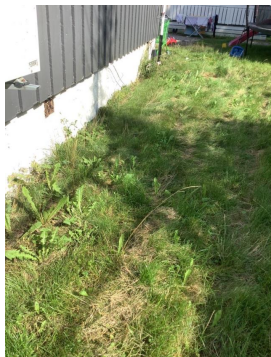
- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

TG 2

Flat opparbeidet tomt. Terrengtet rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggeforskriften anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen og synlige vannrør er av kobber og rør i rør. Et avløpsrør i kjelleren i hjørnet mot nordvest har sklidd fra hverandre i en skjøtemuffe, dette må kontrolleres. Tidligere beboer opplyser at vannet kan fryse ved langvarig kulde.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales nærmere kontroll av VVS fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	73	73	0	Trappegang, Stue , Kjøkken , Alkove , Bad , Soverom	
1. etasje	76	76	0	Entré/trapperom, Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Soverom 2	
Sum	149	149	0		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Under en liten del av boligen er det en mindre kjeller. Denne er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er synlig avvik ut fra dagens byggt tekniske forskrift av brannskillevegg mellom boenhetene.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggt tekniske forskrift vedørende branncelleinndeling og rømning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling og rømning tilfredsstiller dagens krav eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Taufik Nashmel Mofak Taufik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2076	24		1	1298.6 m ²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Greåkerveien 150 A

Hjemmelshaver

Mofak Taufik Nashmel, Taher Towana Katem

Kommentar

Eiendommen er oppdelt i 3 seksjoner. Areal for matrikkel er felles for alle seksjoner.

Eierandel

80 / 255

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2076	24		2	1298.6 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Greåkerveien 150 A

Hjemmelshaver

Kommentar

Eiendommen er oppdelt i 3 seksjoner. Areal for matrikkel er felles for alle seksjoner.

Eierandel

76 / 255

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Greåkerveien mellom Greåker og Sarpsborg sentrum. Området består av både næringsbygg og eldre etablert boligbebyggelse langs Glomma. Herfra er det kort vei til offentlig kommunikasjon og Greåker sentrum med butikker og diverse servicetilbud. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 6,1 km. Eiendommens beliggenhet i forhold til toglinjen mellom østfoldbyene Sarpsborg og Fredrikstad vil tidvis medføre togstøy.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger. Ukjent om vannledning utvendig er fra 1920 eller senere.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger. Ukjent om avløpsrør utvendig er fra 1920 eller senere.

Regulering

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

Om tomten

Tomten som er flatt arrondert er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen grenser til jernbanespor mellom Østfoldbyene. Det er støy fra jernbanen.

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

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

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

Andre opplysninger

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 120 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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/ML1242>

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