

Tilstandsrapport

📍 Finnestadveien 463, 1880 EIDSBERG

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 187, bnr. 62

Markedsverdi

2 550 000

Areal (BRA): Enebolig 155 m², Garasje 28 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 12.07.2023

Oppdragsnr.: 13975-1897

Referansenummer: JM2412

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
12.07.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 155 m². Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med eternittplater på hoveddelen (asbest) og takshingel på takoverbygget. Eldre vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986. Nyere vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år).

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende belysning, dusj samt toalett.

Boligen fremstår med et oppussingsbehov og det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet støpt betongdekke, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Betong

1. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegget.

Vegger: Malte/tapetserte plater i kjøkken og stue.

Panel i vindfang. Malte laminatplater i entré.

Våtromstapet i bad.

Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegget.

Vegger: Tapetserte plater og laminerte plater.

Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

Trapp av tre mellom etasjene.

Profilerte tredører og slette finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende belysning. Dusj m/oppheng, hvor dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Varmeovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med utslagsvask i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert belysning mellom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Tilluft via ventiler.

Oppvarming:

Kamin i stue, for parafinfyring.

Vedovn i stue og i ett soverom.

Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 200 liter, fra 2018.

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 517,5 m². Det er skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplassen og i garasjen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	28	14	14
1. etasje	67	67	0
2. etasje	60	55	5
Sum	155	136	19
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

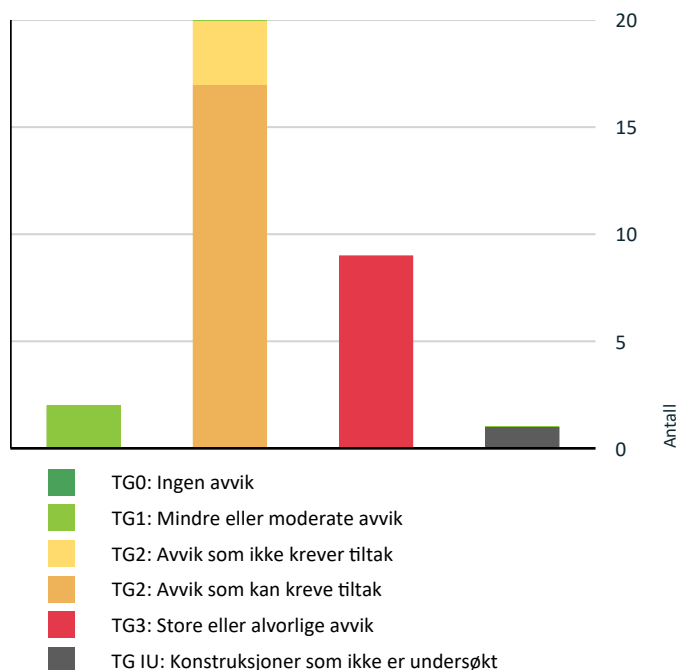
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

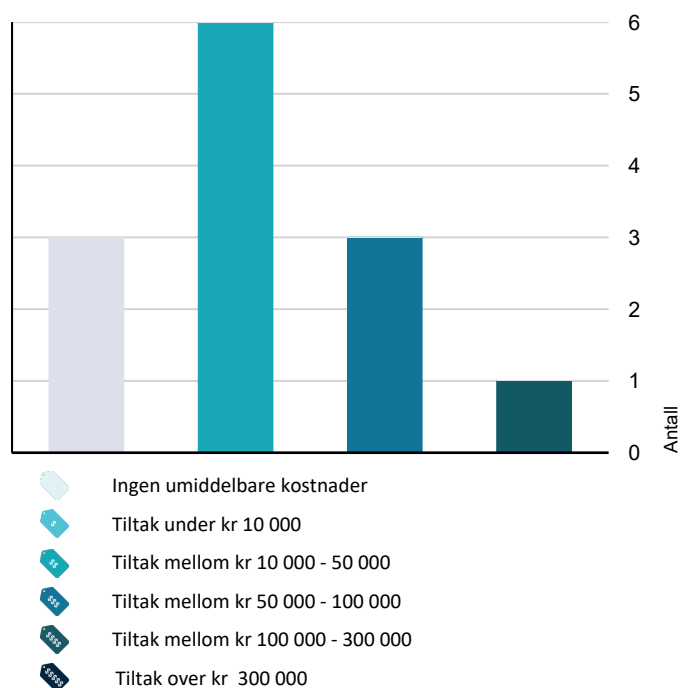
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i kledningsbord samt vindskier.
- Foretatt måling etter fukt i listverk i vindfang, målt forhøyede fuktverdier, over 17 vektprosent. Det ble også påvist fuktskjolder i underkant av flere vinduer. Skader i vegg kan ikke utelukkes.
- Ikke tilstrekkelig med lufting i nedkant av kledningen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Konstruksjonen kan likevel virke å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer - eldre

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Registrert råte i enkelte vinduer.
- Registrert vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist fukt-/råteskader i terrassedør i stue samt i lem til kjeller.
- Påvist og målt fukt i listverket på innsiden av ytterdøra. Tettingen utvendig bør etterkontrolleres/utbedres.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger i kjelleren. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Generelt høy luftfuktighet i krypkjeller, målt relativ luftfuktighet over 75% på befaringsdagen. Fukten bør reduseres. Fare for mugg, angrep av stripet borebille o.l.
- Fuktig dekke i krypkjeller. Bør vurderes dampspærre/plast mot bakken i krypkjeller for å hindre fordamping fra bakken.
- Understøttende søyle i trevirke i krypkjelleren er plassert direkte i jorda og har råte i nedkant.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dreneringen har svært begrenset effekt/funksjonssvikt. Påvist fuktige gulv og vegger i kjeller.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

- Eldre takteking, bør holdes under kontinuerlig oppsikt.
- Takplater inneholder asbest. Materialer som inneholder asbest har vært forbudt å benytte etter 1980, asbest er ansett som farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Påvist fuktskjolder i undertaket/bjelker rundt pipe samt diverse andre steder. Ikke fuktig på befaringsdagen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Synlige glipper ut mot i overganger på taket, ikke benyttet tilstrekkelig med beslag utvendig.
- Spor av museekskremer på loftet.



Utvendig > Vinduer - nyere

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

- Vannbrettbeslag i underkant av vinduer er ikke fagmessig montert, ikke tilstrekkelig tett.
Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

- Høyde på rekkverket er målt til 87 cm, som er ansett som noe lavt.
- Noe korrosjon/frostspreg i armering i underkant av balkongen.
- Noe riss/sprekker i fundamenter til balkongen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater bærer preg av elde og slitasje, samt dels fuktskjolder på overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

- Ved hjelp av en syl, ble det foretatt stikktakninger i bjelker i krypkjelleren. Registrert fuktskader i bjelkelaget noen steder, også påvist og målt høye fuktverdier i trevirket i krypkjelleren. I kjelleren ble det påvist svekkelser/skader i bjelker som følge av angrep fra borebiller eller lignende, ukjent om disse er aktive.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. Målt mellom 1 - 2 cm i etasjene. Lokalt ble det målt 11 mm over 1,5 meter i stue.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noe slitasje/skader. Påvist noe svellinger i bunnplate under kjøkkenvasken. Det var plassert bøtte under avløp, ved funksjonstesting var det ikke lekkasje på befaringsdagen, dog kan ikke dette garanteres.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

- Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Eldre opplegg i deler av boligen.

- Nyere kurs til varmepumpe.
- Foretatt EI-kontroll i 2021, avvik lukket i 2022.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Påvist noe riss/sprekker i betong. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostska-der øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ikke håndlist på begge sider av trappa.

Byggforskserien 536.112 Rekkverk, sier "Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider".



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist dels slitasje/skader på dører.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med lekter, sløyfer og eternittplater på hoveddelen (asbest), undertaket er plast.
Takshingel på takoverbygget.
- Takplater ble vasket og malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Eldre taktekkning, bør holdes under kontinuerlig oppsikt.
- Takplater inneholder asbest. Materialer som inneholder asbest har vært forbudt å benytte etter 1980, asbest er ansett som farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 2

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

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

Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger.
- Malt utvendig i 2020.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i kledningsbord samt vindskier.
- Foretatt måling etter fukt i listverk i vindfang, målt forhøyede fuktverdier, over 17 vektprosent. Det ble også påvist fuktskjolder i underkant av flere vinduer. Skader i vegg kan ikke utelukkes.
- Ikke tilstrekkelig med lufting i nedkant av kledningen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer. Konstruksjonen kan likevel virke å fungere. Dette er normalt avhengig av ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Påvist fuktskjolder i undertaket/bjelker rundt pipe samt diverse andre steder. Ikke fuktig på befaringsdagen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Synlige glipper ut mot i overganger på taket, ikke benyttet tilstrekkelig med beslag utvendig.
- Spor av museekskremer på loftet.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.
- Taket fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Tiltak bør sees i sammenheng med bytting av taktekking samt utvendige beslag.

Vinduer - nyere

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vannbrettbeslag i underkant av vinduer er ikke fagmessig montert, ikke tilstrekkelig tett. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres bedre tetting rundt vinduer.

Vinduer - eldre

TG 3

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Registrert råte i enkelte vinduer.
- Registrert vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tettningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Terrassedør med isolerglass, fra 1972.
Ytterdør med glassfelt, fra 1970-tallet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Påvist fukt-/råteskader i terrassedør i stue samt i lem til kjeller.
- Påvist og målt fukt i listverket på innsiden av ytterdøra. Tettingen utvendig bør etterkontrolleres/utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.
- Terrassedøra og lem til kjelleren står ovenfor utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet støpt betongdekke, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er avvik:
- Høyde på rekkverket er målt til 87 cm, som er ansett som noe lavt.
- Noe korrosjon/frostspreg i armering i underkant av balkongen.
- Noe riss/sprekker i fundamenter til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Betong

1. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Malte/tapetserte plater i kjøkken og stue. Panel i vindfang.
Malte laminatplater i entré. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Tapetserte plater og laminerte plater.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater bærer preg av elde og slitasje, samt dels fuktskjolder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer dersom avviket skal lukkes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

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

- Ved hjelp av en syl, ble det foretatt stikktakninger i bjelker i krypkjelleren. Registrert fuktskader i bjelkelaget noen steder, også påvist og målt høye fuktverdier i treverket i krypkjelleren. I kjelleren ble det påvist svekkelser/skader i bjelker som følge av angrep fra borebiller eller lignende, ukjent om disse er aktive.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt mellom 1 - 2 cm i etasjene. Lokalt ble det målt 11 mm over 1,5 meter i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 2

Mursteinspipe.

Kamin i stue, for parafinfyring.

Vedovn i stue og i ett soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger i kjelleren. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak kan sees i sammenheng med drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller med tilgang via vaskerommet.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Generelt høy luftfuktighet i krypkjeller, målt relativ luftfuktighet over 75% på befaringsdagen. Fukten bør reduseres. Fare for mugg, angrep av stripet borebille o.l.
- Fuktig dekke i krypkjeller. Bør vurderes dampspærre/plast mot bakken i krypkjeller for å hindre fordamping fra bakken.
- Understøttende søyle i trevirke i krypkjelleren er plassert direkte i jorda og har råte i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

- Ikke håndlist på begge sider av trappa. Byggforskeren 536.112 Rekkverk, sier "Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Profilerte tredører og slette finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dels slitasje/skader på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med utslagsvask i plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet den generelle tilstanden. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende belysning. Dusj m/oppheng, hvor dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Varmeovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett (om plass). Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er synlig tettesjikt og åpne rørføringer på veggen. Synlige svellinger/slipp i våtromstapet på veggen. Ikke påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert belysning mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noe slitasje/skader. Påvist noe svellinger i bunnplate under kjøkkenvasken. Det var plassert bøtte under avløp, ved funksjonstesting var det ikke lekkasje på befaringsdagen, dog kan ikke dette garanteres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (eldre).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Rørføringer er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

- Alder for røropplegg er ukjent, dog eldre opplegg.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger er av plast. Alder er ukjent, trolig fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.
Mekanisk avtrekk i kjøkken.
Tilluft via ventiler.

- Ventilasjon i bolig med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag, dog er ventilasjonen i boligen i henhold til referansenivået når boligen ble

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 200 liter, fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved 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.

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Eldre opplegg i deler av boligen.
- Nyere kurs til varmepumpe.
- Foretatt El-kontroll i 2021, avvik lukket i 2022.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
5. 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
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering

! TG 3

Opprinnelig drenefunksjon.



Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dreneringen har svært begrenset effekt/funksjonssvikt. Påvist fuktige gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmursvegger er av betong.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Påvist noe riss/sprekker i betong. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostska-der øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder på utvendige rør, dog over 25 år.

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.

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av ukjent type, plassert i hage.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Septiktank er nedgravd i hage, rør fra kommunalt nett er trolig skjøttet i septiktank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Oljetank

! TG 3

Parafintank i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasjebygg på 28 m². Bygningen er oppført på støpt plate på deler, ellers gruset dekke. Yttervegger er av reisverk, og er utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak og er tekket med eldre takstein.

- Utettheter i taktekingen. Synlige fuktmerker samt dels råte.
- Ikke vurdert tilstand. Påkostninger må påregnes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

155 m²/136 m²

Enebolig: Vaskerom, 2 Bod, Kryperom, Bad, Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, Vindfang, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Finnestadveien 365 ,1880 EIDSBORG 123 m² 2017 3 sov	21-04-2021	3 690 000	3 750 000	0	3 750 000	30 488
2 Gutuveien 67 ,1880 EIDSBORG 142 m² 1969 0 sov	06-04-2021	2 650 000	2 650 000	0	2 650 000	18 662
3 Finnestadveien 463 ,1880 EIDSBORG 136 m² 1928 0 sov	01-12-2020	2 100 000	2 400 000	0	2 400 000	17 647
4 Trømborgveien 405 ,1852 MYSEN 155 m² 1954 3 sov	07-07-2021	2 480 000	2 480 000	0	2 480 000	16 000
5 Finnestadveien 124 ,1880 EIDSBORG 135 m² 1947 4 sov	16-08-2021	1 890 000	1 800 000	0	1 800 000	13 333
6 Finnestadveien 475 ,1880 EIDSBORG 161 m² 1904 0 sov	02-09-2019	1 690 000	1 900 000	0	1 900 000	11 801
7 Finnestadveien 367 ,1880 EIDSBORG 229 m² 1925 4 sov	12-09-2021	2 050 000	1 950 000	0	1 950 000	8 515

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	28	14	14	Vaskerom	Bod , Kryperom
1. etasje	67	67	0	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Spisestue , Vindfang	
2. etasje	60	55	5	Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Sum	155	136	19		

Kommentar

- Utgang til balkong fra stue i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Satt inn vinduer (ikke fremvist faktura for dette)

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	28	0	28		Bod , Garasjerom
Sum	28	0	28		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Ida Merete Gammelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	187	62		0	1517.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finnestadveien 463

Hjemmelshaver

Gammelsrud Ida Merete, Vik Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert bomiljø ved Eidsberg stasjon. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum, som kan tilby et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca. 5 km til Kirkefjerdings skole, Kirkeby Grendehus og det lokale idrettsanlegget. Gangavstand til barnehage. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1 517,5 m². Det er skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplassen og i garasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
IK Rapport Elektro			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM2412>

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