

Tilstandsrapport

📍 Gressdalveien 68, 1747 SKJEBERG

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1109, bnr. 204

Areal (BRA): Fritidsbolig 88 m²



Befaringsdato: 31.07.2023

Rapportdato: 21.08.2023

Oppdragsnr.: 12472-1320

Referansenummer: KR1030

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Ole Øyvind Moen



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Gyldig rapport
21.08.2023

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.

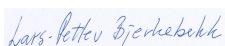
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Witek™
TAKST OG EIENDOM



Rapportansvarlig



Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

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

Fritidsbolig oppført i 2022, generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med en byggemetode som er vanlig i dag.

Hytta holder en moderne hytte standard, og er godt funksjonelt utstyrt med påkostede løsninger og materialvalg med god kvalitet, og innehar alle nødvendige fasiliteter for bruk over lengre perioder.

Hytta er fordelt over 2 ulike plannivåer, hvorav det nederste planet inneholder entré, gang, bad, vaskerom og 3 soverom. Det øvre planet har åpen stue/kjøkkenløsning. I tillegg finnes en bod med utvendig adkomst, samt et teknisk kjellerrom som har tilkomst via luke i vaskerommet.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med naturskifer.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon.

Fasader kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse.

Vinduer med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør.

Aluminiums balkongdører med 2-lags glass.

Foldedører med 2-lags glass.

Terrasser oppført av murt Leca forblendet med naturskifer, og gulv belagt med frostsikre system fliser. Rekkverk i glass konstruksjon.

Terrasse ut fra soverom med systemfliser, og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av brostein.

Elektrisk markise over terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, med unntak av soverommene som har laminat.

Vegger med trepanel og malte plater.

Himlinger med trepanel, med unntak av soverommene som har malte plater.

Isolerte støpte gulv på oppfylte masser.

Betongtrapp belagt med fliser.

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights og innfelt høyttaler.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Mekanisk avtrekk.

VASKEROM

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Plastsluk og smøremembran.

Innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Strai kjøkken med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det er integrerte hvitevarer slik som AEG

kjøleskap m/grønnsaksskuffer, AEG

kjøl/fryseskap, Miele oppvaskmaskin, Bora

induksjonstopp, 2-dels vinskap (hvitt/rødt), og

stekeovn. Det er montert vanndeteksjon og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert i induksjonstoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken, ellers har hytta naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.

Elektrisk gulvvarme.

Innfelte høyttalere i himling i

kjøkken/spiseavdeling, vaskerom og baderom.

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt faste komprimerte masser.
Grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset, og
dels forblendet med naturskifer utvendig.
Forstøtningsmurer av naturstein, og murt
støttemur forblendet med naturskifer.
Tomten er både flat og noe skrånende arrondert.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning og offentlig avløp
via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	88	87	1
Sum	88	87	1

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

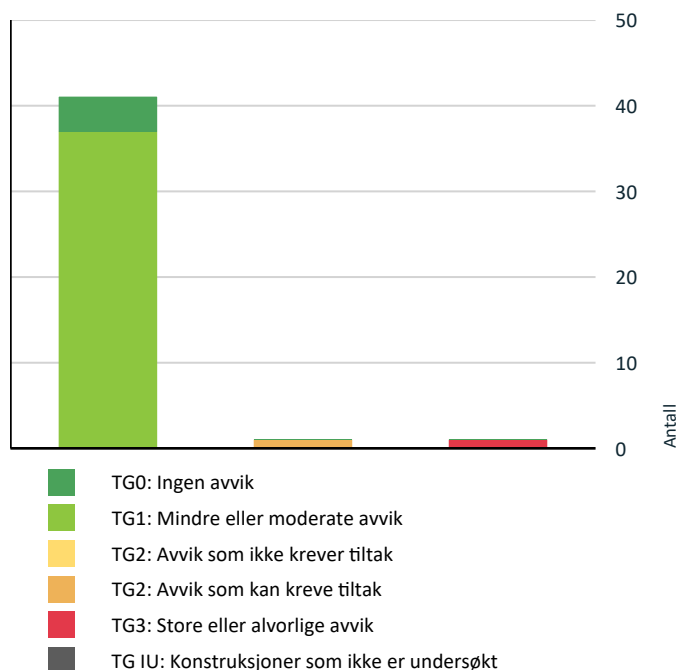
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

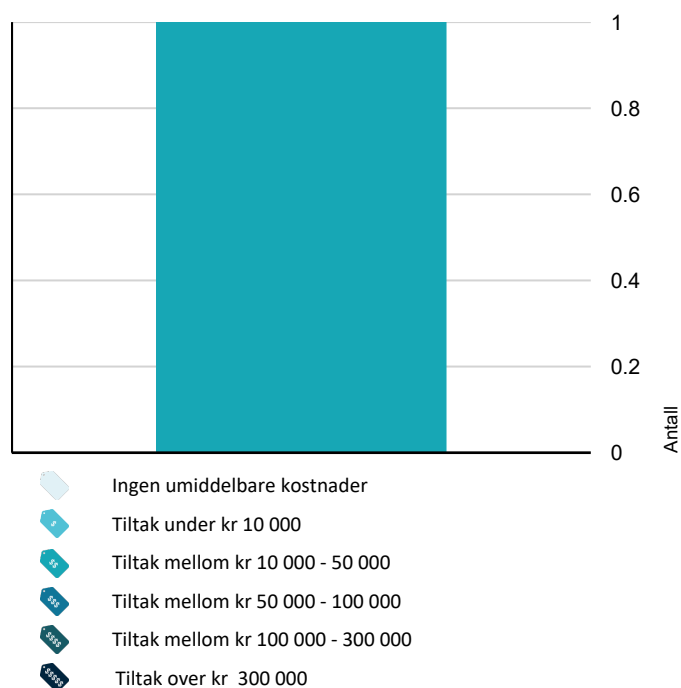
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget går ut på å utarbeide en Tilstandsrapport bolig på fritidseiendommen Gressdalveien 68 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt av Ole Øyvind Moen, og formålet med oppdraget er å kartlegge bygningenes tekniske tilstand. Takstingeniør anbefaler interesserte og kontrollere opplysninger om eiendommen i gjeldene kommune. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at hytta 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på fremsiden av hytta hvor det er terrasser/inngangsparti. Eiere gjorde et bevisst valg å ikke benytte snøfangere på baksiden, siden dette uteområdet for eiere ikke har vært naturlig å oppholde seg vinterstid. Det er imidlertid krav om snøfangere på hele taket der hvor takvinkelen for skifer er mer enn 14 grader, og på bakgrunn av dette får hele denne bygningsdelen TG 3 etter NS 3600.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall mot sluk, både innenfor og utenfor nedsenk, men fallet er mindre enn 1:100, og nedsenk er mindre enn 10 mm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med naturskifer.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på fremsiden av hytta hvor det er terrasser/ingangsparti. Eiere gjorde et bevisst valg å ikke benytte snøfangere på baksiden, siden dette uteområdet for eiere ikke har vært naturlig å oppholde seg vinterstid. Det er imidlertid krav om snøfangere på hele taket der hvor takvinkelen for skifer er mer enn 14 grader, og på bakgrunn av dette får hele denne bygningsdelen TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 150 mm med mineralull, samt krysslågt 50 mm innvendig utføring for fremføring av rør til elektriker. Utvendig vindtettplate, kledd med luftet lektepanel, malt 2 strøk med maling.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse. Loftsgulv er isolert med 250 mm mineralull iflg. bygningsmessig og teknisk beskrivelse.

Takkonstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon av undertak.



Det registreres misfargning på gipsplate i gavlvegg. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier på befaringstidspunktet, men bør overvåkes jevnlig en periode fremover.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har Solar Lux Ecoline vinduer med 2x4mm glass, U-verdi 1,1.



Dører

! TG 1

Bygningen har Lurs hovedytterdør i malt utførelse. Elektronisk Dorman kodelås som er forriglet med Verisure alarmsystem.



Tilstandsrapport

Foldedører

TG 1

Det finnes 2 stk. Solar Lux Ecoline foldedører med 2x4mm herdet sikkerhetsglass, U-verdi 1,1.



Foldedør i stue



Foldedør i gangen

Balkongdører

TG 1

Bygningen har aluminiums balkongdør med 2-lags glass.



Balkongdør soverom



Balkongdør vaskerom



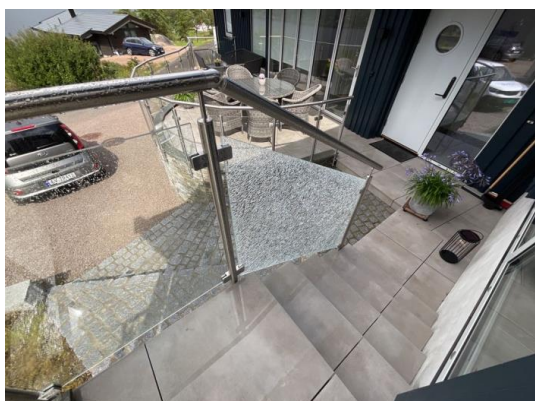
Balkongdør kjøkken

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser oppført av murt Leca forblendet med naturskifer. Det er støpt gulv på oppfylt løs Leca og drenerende masser. Gulvet er belagt med frost sikre system fliser, og det er rekkverk i glass konstruksjon.

Tilstandsrapport



Det var knust glass i rekkverket, men det opplyses at det knuste glasset skal skiftes før salg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 1

Terrasse ut fra soverom. Gulvet er belagt med system fliser, og det er rekkverk i trekonstruksjon.

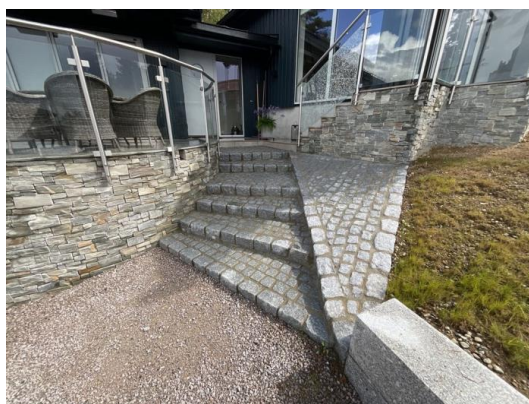


Terrasse ut fra soverom

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp av brostein/granitt.



Tilstandsrapport

Elektrisk markise

! TG 1

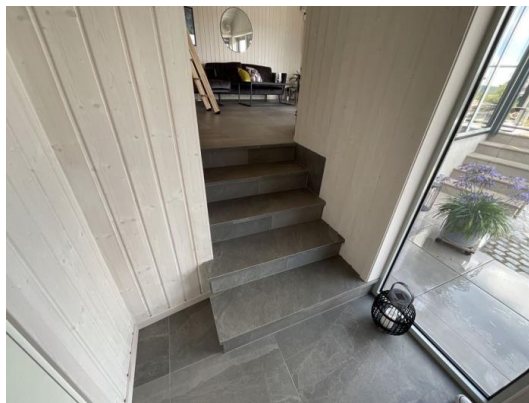
Det er montert elektrisk markise over terrassen.



Innvendige trapper

! TG 1

Betongtrapp belagt med fliser.



INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv med fliser, med unntak av soverommene som har laminat.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himlinger med trepanel, med unntak av soverommene som har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Det er støpte isolerte gulv på oppfylte masser. Gulvene er etablert over 2 ulike plannivåer.

Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmåling. Ukjent om det er utført radonforebyggende tiltak ihht. Tek 17.

Konsekvens/tiltak

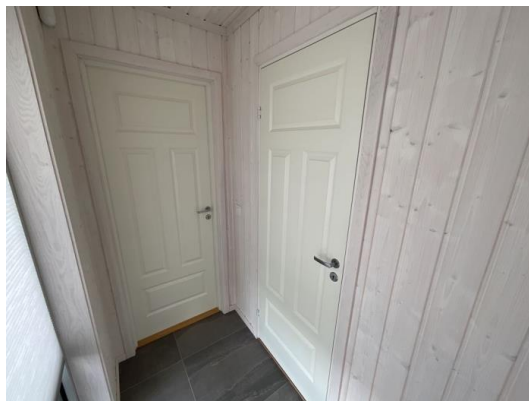
- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

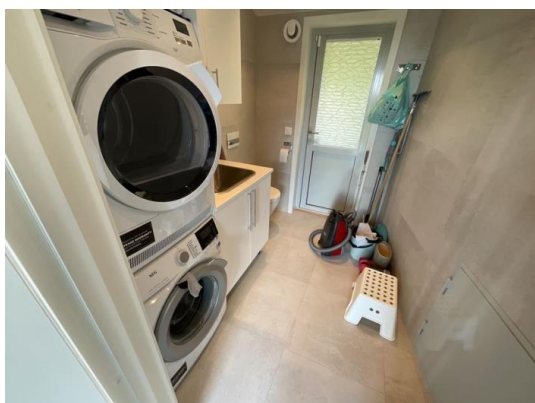
Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og bilder.

Fra vaskerommet er det direkte utgang til terreng, hvor det også er etablert utedusj.



Utedusj utenfor vaskerom

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett med Sealingbag, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er unnlat da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi fritidsboligen nylig er oppført av firma med våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og bilder.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights og innfelt høyttaler.



Integrert høyttaler

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall mot sluk, både innenfor og utenfor nedsenk, men fallet er mindre enn 1:100, og nedsenk er mindre enn 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser. Eier opplyser imidlertid at det ikke oppleves særlige problemer med at vann kommer videre ut på gulvet utenfor nedsenk ved dusjing.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er unnlat da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen nylig er oppført av firma med våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN

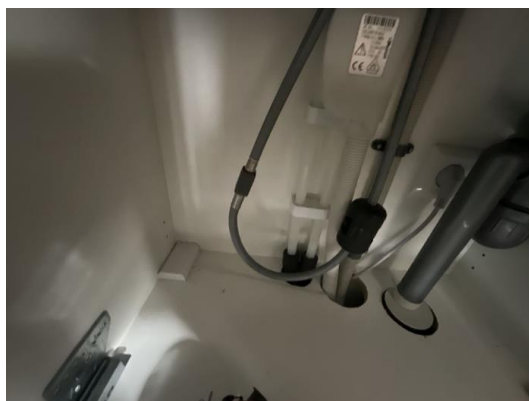
ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Strai kjøkken med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det er integrerte hvitevarer slik som AEG kjøleskap m/grønnsaksskuffer, AEG kjølfryseskap, Miele oppvaskmaskin, Bora induksjonstopp, 2-dels vinskap (hvitt/rødt), og stekeovn. Det er montert vanndeteksjon og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert i induksjonstoppen.



Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken, ellers har hytta naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.

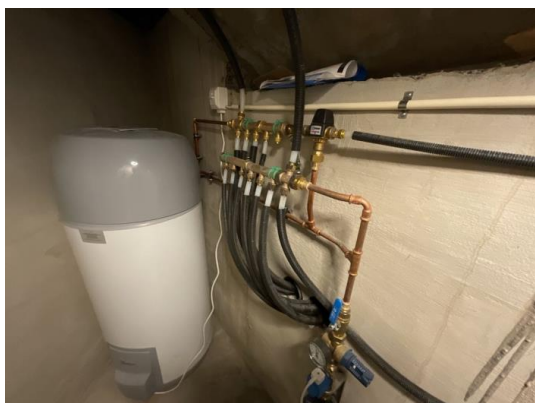


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) avsluttet til teknisk rom med sluk. Manuell stoppekran og elektrisk shunt plassert i teknisk rom.



Samlestokk i teknisk rom som har tilkomst fra vaskerommet.



Elektrisk oppvarming

! TG 1

Det er elektrisk gulvvarme i rommene.

Lydanlegg

Det er innfelte høyttalere i himling i kjøkken/spiseavdeling, vaskerom og badrom.

Elektrisk anlegg

! TG 0

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.

Tilstandsrapport

Inntak fra 400V trafo, opplegg til hovedtavle med 3-fas hovedsikringer på 40A. I tillegg 14 kurser for lys og forbruksvarme, med jordfeilbrytere. Egen kurs til elbil-lader på 25A-3-fas. Forriglet komfyrvakt over komfyr. Opplegg for strømuttak med stikkontakter, både innvendig og utvendig. I alt vesentlig innfelt led-belysning i himlinger. Belysningsstyrke kan reguleres med brytere i de fleste rom. Utvendig belysning, delvis med innfelte spotter i raft. Flere USB-uttak på kjøkken og soverom for lading av smarttelefoner og nettbrett.

Elektroinstallasjon er utført av Elisenberg Elektro i underentreprise fra Mesterbygg Sarpsborg.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elisenberg Elektro, Halden
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Automatsikringer med jordfeilsikring.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Branntekniske forhold

TG 0

Hytta er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet Verisure Alarmsystem.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

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

Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Frostisolert med EXP. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Leca grunnmur i teknisk rom kjeller. Utvendig knotteplast mot tilbakefylling med drenerende masser.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein og murt støttemur forblendet med naturskifer.

Vedlikehold ol;

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



Terrengforhold

! TG 0

Tomten er både flat og noe skrånende arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige avløpsledninger er fra 2022.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige vannledninger er fra 2022.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	88	87	1	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod m/utvendig adkomst
Sum	88	87	1		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. 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 ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen ble oppført i 2022.

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
31.7.2023	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Karianne	Datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1109	204		0	743 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gressdalveien 68

Hjemmelshaver

Moen Mayliss, Moen Ole Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Gressdal i et nyetablert hytteområde, rett innenfor Løkkevika i Skjeberg. Det er fin utsikt utover deler av Skjebergkilen fra eiendommen. Eiendommen er vestvendt

Adkomstvei

Det er privat vei, forvaltet av Græsdal Veilag. Årlig veiavgift kr. 250,-.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med egen privat pumpe og trykkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Det er montert kvernepumpe.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til detaljreguleringsplan for Græsdal feriehem, datert 02.07.2021.

Om tomten

Tomten er kupert og er bebygget med en fritidsbolig som har nivåforskjell mellom hovedplan og soveromsplan for å utnyttet tomten. Tomten er opparbeidet med støttemur forblendet med skifer og finsådd for gressplen. Oppkjørselen er gruslagt. Det er parkering for 2 biler og el-bil lader.

Tinglyste/andre forhold

Man må påregne at det vil komme en fremtidig oppføring av fritidsbolig på ubebygd nabotomt mot nordvest.

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

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	839008			
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2023	Utfylt av eiere.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	15.08.2023	Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2023	Diverse opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.03.2021	Plan og snitt.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.03.2022	Bygningsmessig og teknisk beskrivelse	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1030>

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