





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Skotsbergåsen 97, 1798 AREMARK
 AREMARK kommune
 # gnr. 57, bnr. 1, fnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 12218-1391

Referansenummer: JM7078

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført på pilarer på fjell og fast mark. Hytta er oppført i laftet tømmer og i bindingsverk av tre. Tak av åser og sperrer pålagt bordtak, taket er tekket med pappshingel. Hytta er bygget på i flere deler. Det er trolig gjort noe arbeid ved egeninnsats/på dugnad.

Det anbefales en kontroll av el-anlegg og en kontroll fra feier. Det bør etableres tilgang til kryprom under hytta, slik at bjelkelag og stubbloft kan inspiseres. På badet bør det etableres fuktsikring opp på terskel for å forhindre vann ut av rommet.

Det må beregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med shingel trolig fra byggeår. Det er åpen himling med trepanel i hytta. Renner, nedløp og beslag i stål.

En del har laftet tømmer i vegger i hovedbygning. Ellers er det bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjon. Det er montert lusing i bunn av kledningen.

Åstak i laftet del av hytta med åpen himling. Saltak med lukket konstruksjon, som ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig lufting i gesims kasser.

Malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er sidehengslede med utenpåliggende sprosser. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Stor terrasse i impregnerte materialer. Terrassen er bygget på i flere etapper. Malt rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt heltregulv og gulv med beleg. Noen vegger laftet tømmer. Ellers trepanel på vegger og himlinger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er vegger og himling med malt panel. I dusjnisen er det fliser på vegg. Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Det er steiner på gulv i dusjnise. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom

Panel på vegger og himling. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett ved røropplegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og en vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr som følger med hytta. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Bryter for tining og utvendig varmekabel er tilgjengelig på vaskerommet. Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Avløpet er tilkoblet en kvernpumpe synlig utenfor terrassen. Varsellampe til kvernpumpen er på vaskerommet. Lufting av avløp går ut av vegg og over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet. Noen sikringer er skiftet i senere tid. Hovedsikring på 40 amp. Utvendig skap med digital måler bak hytta. Hovedinntak er på hemsen.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Laftet del har ringmur av leca. Delvis tilgang via luke under terrassen. Plast lagt på grunn. Delen med soverom er fundamentert på betongblokker. Stubbloft av asfaltplater med impregnerte bord i skjøter under hele hytta der det er synlig/tilgjengelig. Naturtomt med synlig fjell.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet tegninger fra byggetillatelse i 2001 og en plantegning fra søknad om ferdigattest i 2016.

Hytta er ikke bygget helt ihht tegninger.

Det er etablert et takopplett ved inngangsdøren.

Det ene soverommet er tegnet inn som en terrasse på "annekset".

Terrassen er bygget mye større enn på tegninger.

Det er etablert vaskerom i en inntegnet innebod.

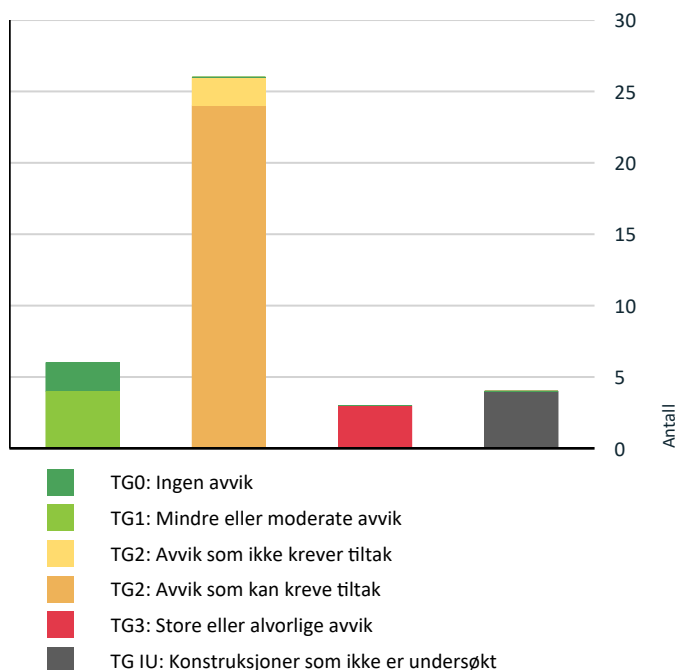
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunens byggesaksarkiv hadde ikke byggetegninger eller byggesak. Anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

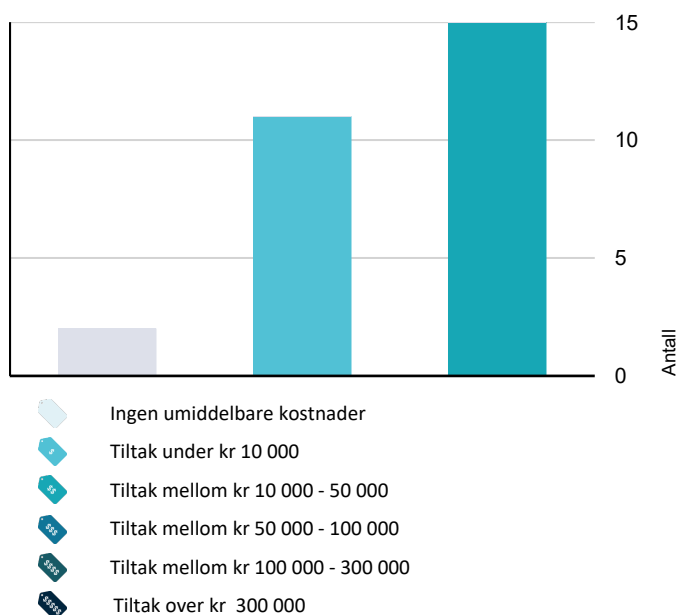
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår ihht byggetillatelse

Anvendelse

Hytte

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Tilkobling offentlig VA

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med shingel trolig fra byggeår. Det er åpen himling med trepanel i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe synlig mose på den ene takflaten.
Flere takshingler har løsnet noe i overlappingene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en utbedring av løse overlappinger og gjennomføringer på papp-singel tak for og forlegen levetiden.

Det må beregnes gjennomgang av gjennomføringer i yttertak som pipe og gradrenner rundt takoppløft på inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler beslag i overgang takoppløft (inngangsparti) og tak. Kan medføre vann under shingel.

Noe flass i renner.

Det er for kort beslag i renne på fremsiden av hytta.

Manglende beslag mellom bodtak og hyttevegg.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende beslag bør monteres.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer (dagens krav).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

En del har laftet tømmer i vegger i hovedbygning .
Ellers er det bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjon. Det er montert lusing i bunn av kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Noe sprekkdannelser i utvendige åser i tak konstruksjon og lafte knuter.
Noe begrenset lufting bak kledning.

Fra tidligere takst, observeres det mindre soppdannelser på utvendig tømmervegger. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

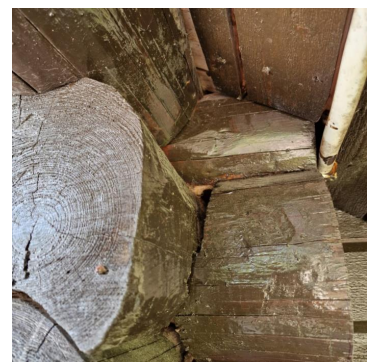
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales montering av beslag/skjerming av åser for å unngå fuktskader/råteskader.

Råteskadet treverk byttes.

Ytterligere kontroll av lafte-knuter anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak i laftet del av hytta med åpen himling.

Saltak med lukket konstruksjon, som ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Synlig lufting i gesims kasser.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene er sidehengslede med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag på vinduer.
Plassering av vinduer i tømmervegger er noe mer utsatt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres.
Utvendig omramning og tetning skal hindre regn i å trenge inn i veggen.
Denne utførelsen er utsatt for fukt og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er lav høyde fra terrassegulv til døråpning på terrassedøren. Vil kunne medføre fukt/vann/snø inn i hytta. Noe synlig råte på list.

Det mangler beslag på dører.
Noe svelling i nedkant av inngangsdør.
Frihøyden er under 2 meter i dører.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres.
Råteskadet list bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i impregnerte materialer. Terrassen er bygget på i flere etapper.

Malt rekkverk i tre.

Opparbeidet utvendig terrasse er utført ved egeninnsats, ifølge tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av rekkverket er under 100 cm.
Det er noen toppbord som står i spenn.
Noe treverk er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold på terrassen må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp opp til terrassen.

Vurdering av avvik:

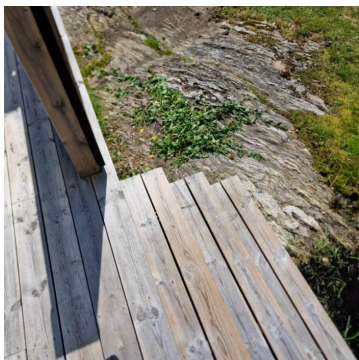
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er noe merkbar nedbøying i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Det er bygget en trekasse utvendig bak vaskerommet. Denne inneholder trolig vann- og avløpsrør. Det er ikke inspeksjonsmuligheter. Bør etableres.

Kledning på kasse går ned til terreng.

Oppgradering/tiltak må beregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er lagt heltregulv og gulv med belegg.

Noen vegger laftet tømmer.

Ellers trepanel på vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekkdannelser mellom laft og himling, samt mellom laft i åsdrager og undertak.

Knirk og bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes jevnlig vedlikehold og utbedringer av sprekker i laft. Sprekker/utglidninger i laft bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet.
Planavvik på 15-20 mm målt i stue/kjøkken og gang, målt med laser over hele gulvet.
20 mm målt over to meter ved terrassedør.

Vurdering av avvik:

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

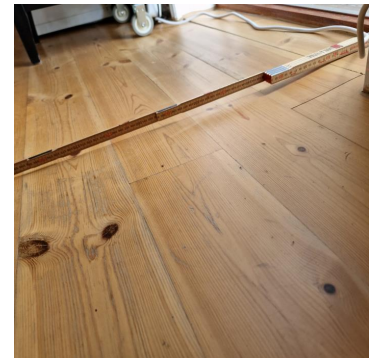
Det er en merkbar svanke og svikt ved terrassedøren. Bjelkelaget under er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra undersiden.
I boden er avvirket på 40 mm. Denne er trolig bygget opprinnelig som en utebod med enkle konstruksjoner.
Merkbar nedbøying i gulv i gang. Det er trolig et tidligere terrassegulv som er bygget over som tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales en kontroll/undersøkelser av bjelkelaget ved terrassedøren. Det anbefales kontroll/undersøkelser av bjelkelaget i gang ved oppbygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglede tilgang

TG IU Radon

Det er åpent kryprom under hytta. Radonmåling ikke nødvendig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.
Glassplate på vegg og ubrennbar plate på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust og rennemerker på ovn/pipe. Eier informerer om at det kan dryppe noe vann ved regn/vind.
Det er ikke innhentet rapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes rapport fra feier.
Det må beregnes utbedring av overgang mellom pipe og vedovn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 1U Innvendige trapper

Det er en bratt stige (sambatrapp) opp til hems. Stigen er tilfredsstillende ikke krav til trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert mus/spor etter mus i hytta. Det ble oppdaget muselort i veggene ved hulltaking.

Eier informerer om at det er fanget mus i feller tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mus er skadedyr som kan påføre interiør og bygning skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses som naturlig med mus på hytter i skogen. Anbefaler jevnlig inspeksjon og utsetting av feller ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vegger og himling med malt panel. I dusjnisen er det fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

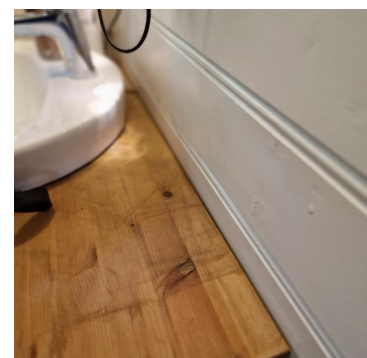
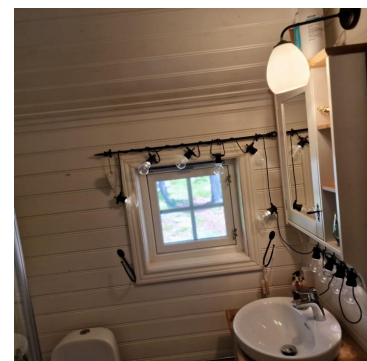
Det er noen fuktmerker i vinduskarmen og i himling over dusj. Noe kondensmerker/heksesot i himling.

Konsekvens/tiltak

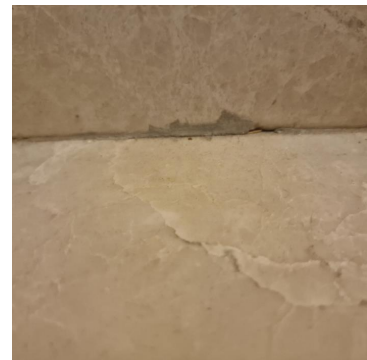
- Membran/tettesjikt må legges.

Overflater bør fuktsikres i våtsoner. Himling over dusj bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er steiner på gulv i dusjnische.
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er synlige vannansamlinger i dusjnischen.
Eier informerer om at det renner vann ut av dusjnischen ved dusjing.
Det er ikke oppbrett av membran på terskel.
Noe fall til midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fuger bør skiftes ut.

Det bør utføres tettesikt/membran på min 25mm over topp sluk ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er et hull i vegg bak toalettet som er fylt igjen med byggeskum. Mansjetten er mørken. Den er ikke smurt med membran.

Konsekvens/tiltak

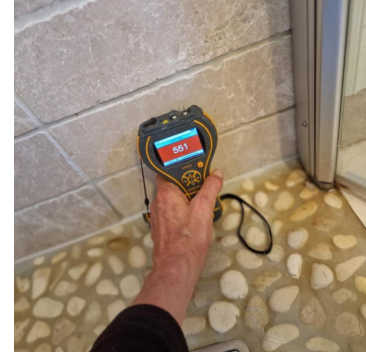
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg og gulv i dusjnise på befaringsdagen.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten er montert i et skap. Bæring i bakkant er kuttet. Det er noen fuktmerker i skapet med servanten.

Det mangler silikon mellom skap og vegg. Vil kunne medføre fukt bak skap.

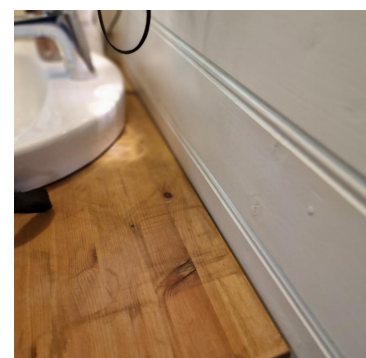
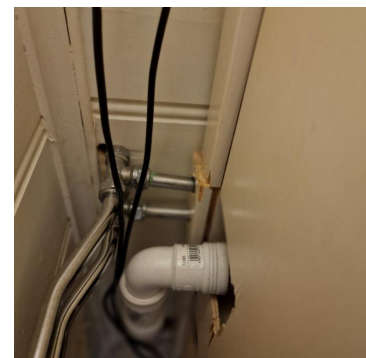
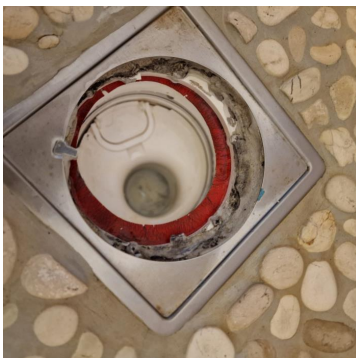
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bæringen i skapet bør utbedres.

Det bør legges en silikonfuge mellom skap og vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var et eksisterende hull i vegg fra gang mot dusjnische. Det ble målt normale fuktverdier i vegg og bunnsvill på befaringen. Vegg er utlektet med spon, isolert vegg og spon inn mot dusj.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran på vegger.
Det er et stort hull i vegg mot kjøkken for avløpsrør.

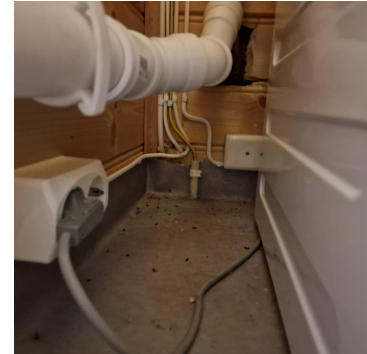
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegg må tettes.

Det bør etableres membran på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett ved røropplegg.
Fall målt til 10 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en antydning til fall mot vegg ved varmtvannsbereder.

Noe knirk registrert i gulv.

Belegget er ikke sveiset i skjøter. Det er løst ved veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etablere oppbrett av belegg langs alle vegger og ved dør.
Silikon må byttes med sveisefuge.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Slukristen er skrudd igjen. Må åpnes med torxs for jevnlig inspeksjon. Det anbefales å fylle vann jevnlig i sluket, da det ikke er noe bruksvann i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

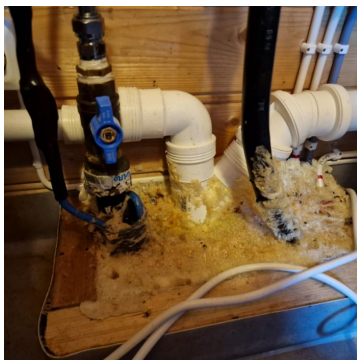
Rørsjakt er skummet med byggeskum. Trolig ingen membran under.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Fuksikring av våtsoner og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en vaskemaskin. Denne følger med salget.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har åpent røropplegg og det er begrensede mulighet for hulltaking da rommet ligger mot annen våtsone og kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap og komfyr som følger med hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe heng i dører.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Det mangler sprutsikring på vegg over benk, samt beslag i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes mellom benk og vegg for å unngå fukt bak innredning

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Bryter for tining og utvendig varmekabel er tilgjengelig på vaskerommet.
Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er trolig gjort noe ufagmessig arbeid med vannrør.
Noe løse rør i benkeskap kjøkken og bad.



Ikke fall på rør fra kjøkken benk

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpet er tilkoblet en kvernpumpe synlig utenfor terrassen.
Varsellampe til kvernpumpen er på vaskerommet.
Lufting av avløp går ut av vegg og over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

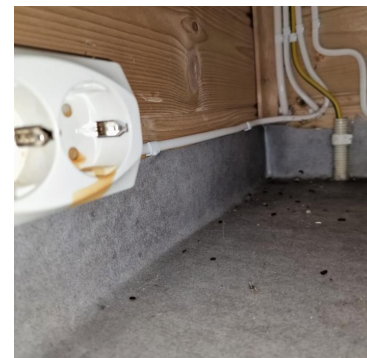
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilkoblet stikk-kontakt. Det er noe rust på stikk-kontakten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet.

Noen sikringer er skiftet i senere tid. Hovedsikring på 40 amp.
Utvendig skap med digital måler bak hytta.
Hovedinntak er på hemsen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det er trolig gjort noe arbeid med el-anlegg som ikke er fagmessig utført.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av

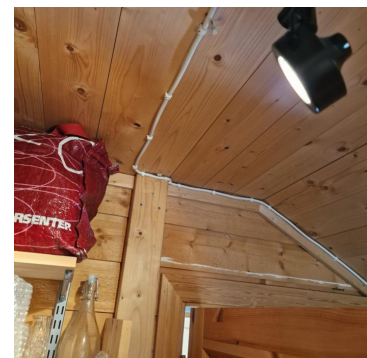
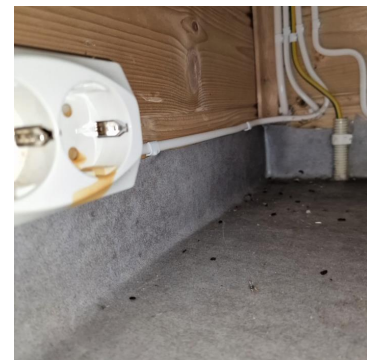
det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er en løs kontakt over speilet på badet. Jordingen er ikke tilkoblet. Det mangler en kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det er et støpsel ved inngangsdøren. Dette er til spottene i terrassegulvet. Utekontakten er plassert helt ned til terrassegulvet og er uten pakning. Bør flyttes for å unngå problemer med vann/snø. Løs kabel i i bod til taklampe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branttekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Røykvarslere er tilkoblet et alarmanlegg. Dette var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Det er også montert en enkel røykvarsler på batteri.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Laftet del har ringmur av leca. Delvis tilgang via luke under terrassen. Plast lagt på grunn.

Delen med soverom er fundamentert på betongblokker. Stubbloft av asfaltplater med impregnerte bord i skjøter under hele hytta der det er synlig/tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stubbloft er nærmere terrenget enn anbefalt. Vil gi en kortere levetid pga fukt.

Det er noe heng i stubbloftsplater og synlig svertesopp under laftet hyttedel. Synlig vannansamlinger i kryprom under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes tiltak for og lede vann ut fra krypkjeller under hytta. Nærmer undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghorhold

Naturtomt med synlig fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tilstandsrapport

Store vannansamlinger på fuktsperre under hytta.
På baksida heller terrenget mot grunnmuren, som kan gi problemer med fukt i krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør vurderes tiltak for bortledning av vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Beskrivelse

Utebod med vedskur. Bodene er uisolert og har en enkel konstruksjon av tre. Ifht tidligere salgsoppgave er den montert ved egeninnsats. Hytta har shingel på tak og er fundamentert på treklosser og heller. Den er delt inn i to rom.

Det er synlige skjevheter og fuktmerker.
Takvinkelen er for lav for tekking med shingel.
Plastplater over vedskjul er knekt og løse.
Tak-konstruksjonen er trolig underdimensjonert.

Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	-60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 840 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	75			75	125		75
Hems						12	12
SUM	75				125	12	87
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Hems	Soverom		

Kommentar

Hems er med som ALH.
Takhøyden er 2,24 i bod. Under hemsen er takhøyden 1,96 meter.
Det er takhøyder opp til 3,75 meter i stuen.
På hems er takhøyden fra 1,58 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra byggetillatelse i 2001 og en plantegning fra søknad om ferdigattest i 2016.
Hytta er ikke bygget helt ihht tegninger.
Det er etablert et takopplett ved inngangsdøren.
Det ene soverommet er tegnet inn som en terrasse på "annekset".
Terrassen er bygget mye større enn på tegninger.
Det er etablert vaskerom i en inntegnet innebod.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys på soverom og hems.
Takhøyde på kjøkken er under 2,2 meter.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Plast telt på tomten er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunens byggesaksarkiv hadde ikke byggetegninger eller byggesak. Anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	6
Bod	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

P-ROM: 1.etasje: -Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken
S-ROM: 1.etasje: Bod
hems og utvendig bod er ikke medregnet i arealene. (P-rom/S-rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Kristin Gromsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	57	1	90	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Skotsbergåsen 97							
Hjemmelshaver							
Gromsrud Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger øverst på Skotsbergåsen hyttefelt i Aremark kommune.
Det er bryggeplass i felles anlegg.

Adkomstvei

Privat vei opp til hytta. Veien er avstengt med bom i starten av hyttefeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private ledninger er tilknyttet et VA-lag for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger med kverne pumpe. Private ledninger er tilknyttet et VA-lag for hyttefeltet.

Om tomten

Naturtomt med fjell, trær og naturlig vegetasjon. Det er opparbeidet en liten gressplen.
Det er laget en grillplass med bålpanne og vedkasse bak hytta.
Et minidrivhus og en presennings-garasje/bod er montert.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst festekontrakt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	25.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere eierskifte rapport	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	07.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/JM7078>

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