

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hornlivegen 132, 2233 VESTMARKA
 EIDSKOG kommune
 gnr. 10, bnr. 153

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1454

Referansenummer: TY5957

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

BYGNING.

Laftet tømmerhytte på et plan med underetasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta har i hovedsak en normal tilstand i forhold til alder. Det er påvist fukt i underetasje, som må holdes under oppsikt. Bad i underetasje har ikke dagens krav til tettesjikt og membran og det kan oppstå skader ved en eventuell lekkasje. Flere bygningsdeler er eldre og preget av dette, som bl.a. vinduer. Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i laftet tømmer.
Vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med synlige åser i høy himling.
Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Spredte snøstopper.

Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre. Satt opp provisorisk levegg av OSB plater. Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv. Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og koblet vinduer.

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré.
Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.
Gulvene er av malt tregulv og fliser i entre.
Vegger er av tømmer og trepanel.
Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i høy himling.

Etaseskille er av trebjelkelag og støpt dekke under overbygget inngangsparti.

Underetasje delvis under terreng med utvendig tilgang har yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark. Yttervegger er foret ut innvendig med styropor (isopor) og styrodur (markisolasjonsplater), delvis dekket med gipsplater eller trepanel. Innvendig delevegger av lettklinkerblokker eller trekonstruksjoner. Himling av plater eller støp. Etasjen består av et teknisk rom/bod, bad, toalettrom og uinnredet rom med fjell i dagen. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Elementpipe med sotluke i underetasje.
Tilkoblet vedovn i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etasje og slette dører i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra ukjent alder.
Rommet har flislagt gulv med plastsluk, vegger og himling av trepanel.
Utstyr består av benkeskap med servant, speilskap og dusjkabinett. Oppvarming med varmekabler (iht. observert termostat) og panelovn.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys.
Tregulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av forbrenningstoalett fra 2021 med lufting ut og over tak.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber fra varierende alder.
Trykktank og renseanlegg i teknisk rom.

Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med skrusikringer er plassert utvendig på vegg.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, etter det som kan observeres i underetasje.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig flere steder.

Planert og skrånet terreng der det i hovedsak er fall fra bygning.

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen.
Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasade, som ikke stemmer med bygget hytte.

Det er ikke fremvist tegning av underetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Stabbur

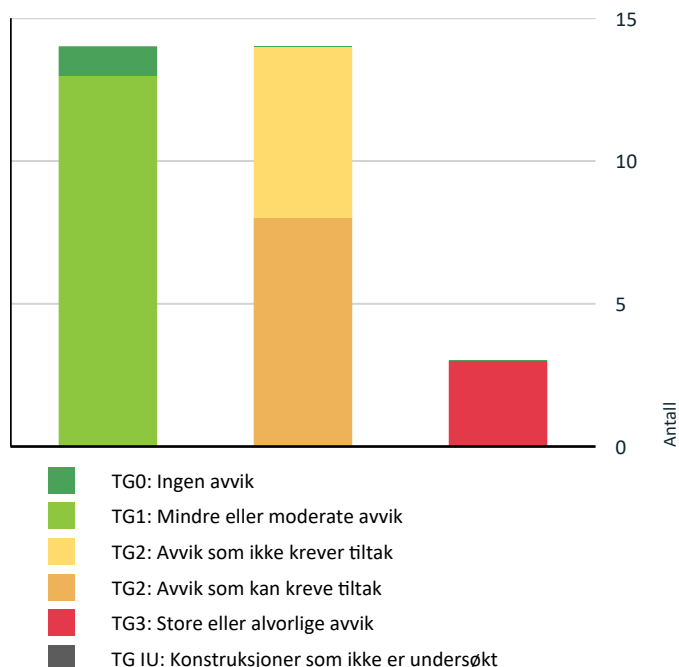
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

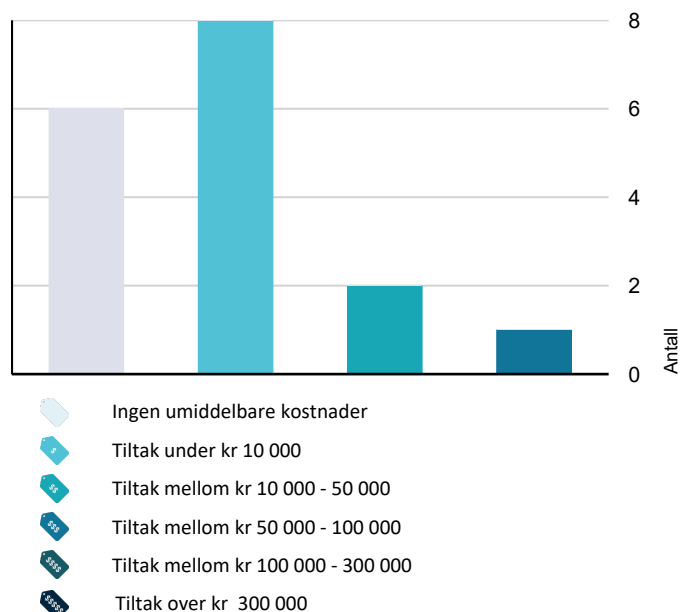
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Byggeår er 1984, for fritidsboliger bygget før 1987 gjelder ikke byggeforskriftene i utgangspunktet, hvis ikke kommunen hadde egne bestemmelser.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Egenerklæring er begrenset utfylt og det kan være forhold som ikke er opplyst.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - underetasje [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Frittliggende platting [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Laftet tømmerhytte på et plan med underetasje.
Hoveplanet består av svalgang med inngangsparti, entre, stue,
kjøkken og to soverom.
Underetasje med utvendig tilgang består av teknisk rom/bod, bad,
toalettrom med forbrenningstoalett og uinnredet rom med fjell i
dagen.
Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og
panelovner.
Hytta har strøm, privat vann og avløp for gråvann.
Oppgradert hyttestandard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Hytta har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgradering	Eier opplyser at det ble skiftet vannpumpe i 2023 av rørlegger Stein Furuseth AS etter frostskaide.
	Oppgradering	Ny plattning ved inngangsparti, iht. eier.

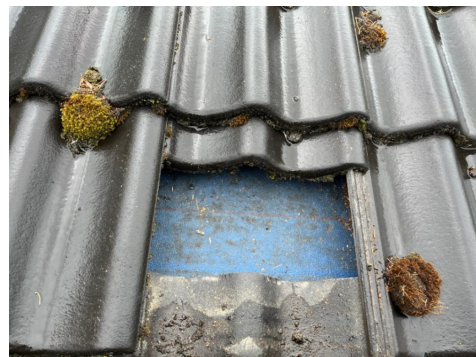
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.
Besiktiget fra tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Takstein med undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Spredte snøstoppere.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer.
Vindskier av tre.
Det er ikke opplyst hva tømmeret er behandlet med, kontakt eier for
nærmere opplysninger.
Det er kun foretatt stikkprøver av tømmervegger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med synlige åser i høy himling.
Møneloft over rett himling er ikke inspisert da det ikke er tilgang.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og et koblet vindu i 1.etasje
Alder på glass er datert: 1982.
Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble
observert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer, vindu med løs tetningslist og svertesopp i stue, koblet
vindu har slitasje.
Flere vinduer er tettet med papir bak lister, som kan tyde på trekk og
utettheter.
Utvendig vannbrett eller beslag mangler over vinduer i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak på enkelte vinduer og ha jevnlig vedlikehold, samt god ventilering i rom.

Vannbrettbeslag må monteres på vinduer som kan være utsatt for slagregn og hindre vann å trenge inn i veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svertesopp på vinduer tyder på manglende ventilering.



Vindu tettet med papir bak lister.



Manglende vannbrettbeslag over vinduer.

Vinduer - underetasje

Trevinduer med 2-lags isolerglass og et koblet vindu.

Alder på glass er datert: 1982.

Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble observert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med isolerglass har sterk slitasje og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på vinduer.



Råte i vindusrammer.

Dører

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré.

Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje, skjevt tak over dør til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene opprettholder sin funksjon med jevnlig vedlikehold og beskyttet mot nedbør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør til underetasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre.
Satt opp provisorisk levegg av OSB plater.
Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på veranda er 85 cm.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

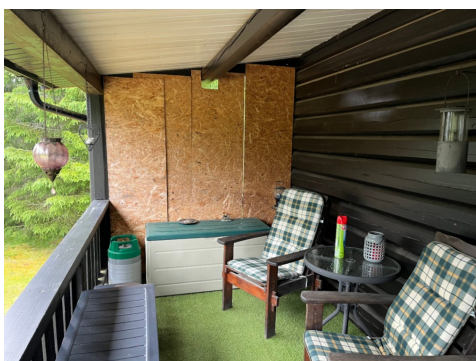
Gulv på platting til underetasje har slitasje og skader i flere gulvbord.

Konsekvens/tiltak

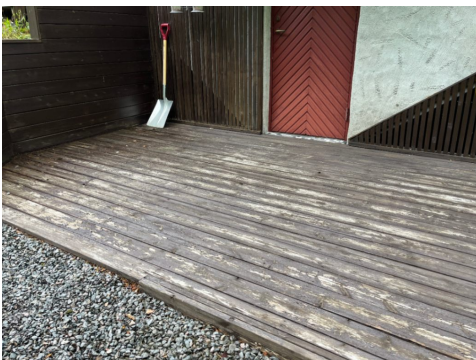
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Platting til underetasje må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda med provisorisk levegg.



Platting ved underetasje må utbedres.

! TG 2 Frittliggende platting

Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har enkelte skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platting bør utbedres og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Frittliggende platting.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene er av malt tregulv og fliser i entre.

Vegger er av tømmer og trepanel.

Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i høy himling.

Det er registrert «Bom» (hullyd) i fliser, dette trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men på sikt kan fliser løsne eller sprekke.

Det er bruksslitasje på overflater, vurdert til normalt ut fra alder.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt dekke under overbygget inngangsparti.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.

I stue er det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

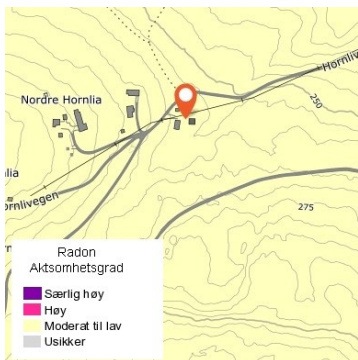
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke i underetasje.

Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. Glåmdal er siste feiing utført 29.4.2025 og siste tilsyn utført 29.4.2025.

Avvik og anmerkning: Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak.

Takstige mangler

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres og meldes feievesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende stigetrinn til pipe.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje delvis under terreng med utvendig tilgang har yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Yttervegger er foret ut innvendig med styropor (isopor) og styrodur

(markisolasjonsplater), delvis dekket med gipsplater eller trepanel.

Innvendig delevegger av lettklinkerblokker eller trekonstruksjoner.

Himling av plater eller støp.

Etasjen består av et teknisk rom/bod, bad, toalettrom og uinnredet rom med fjell i dagen.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er isoporplater (polystyren) innvendig på yttervegger, det er viktig at denne er godt dekket av ubrennbare plater, som gips, da isopor kan skape farlige gasser ved brann.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utført yttervegg på toalettrom, fuktmåling i trevirke viste 17 %, som er i grenseland til skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er flere tegn til at det er fuktgjennomtrenging fra grunn eller terreng og høyt fuktnivå i etasjen, som bl.a. fuktskjolder på veggplater og himlingsplater, samt fuktnivåer i grenseland for skadelig fukt i utført yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved høyt fuktnivå vil det kunne skade organiske materialer.

Det er skrånet fjell i dagen, der det må påregnes noe fukt.

Eier har utført tiltak med presenning på deler av grunn.

Etasjen må holdes under oppsikt og det anbefales å iverksette tiltak, som bl.a. dekke til hele område av fjell med plast eller vintermatter, eventuelt etablering av avfukter og undersøke om utvendig fuktsikring og drenering fungerer som det skal.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skrånet fjell i underetasjen.

Tilstandsrapport



Synlige tegn på fukt.



Fuktmåling i utforet vegg viste fuktnivå over normalt.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etasje og slette dører i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold - skadedyr

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus i underetasje og noe i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra ukjent alder.

Rommet har flislagt gulv med plastsluk, vegger og himling av trepanel.

Utstyr består av benkeskap med servant, speilskap og dusjkabinett.

Det er fall mot sluk.

Oppvarming med varmekabler (iht. observert termostat) og panelovn.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tegn til membran eller tettesjikt i sluk eller på vegger.

Det er ikke montert sokkelflis.

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Fuktskader i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i underetasje der det er påvist høyt fuktnivå og skader på benkeskap kan komme av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad i underetasje.



Sluk uten synlig membranmansjett.

Tilstandsrapport



Benkeskap har fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover det som allerede er registrert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn det som er beskrevet for etasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

Tregulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Normal bruksslitasje, enkelte dører trenger noe justering.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av forbrenningstoalett fra 2021 med lufting ut og over tak. Naturlig ventilasjon.

Noe svikt i gulv av ukjent årsak.

Det anbefales mekanisk avtrekk på toalettrom, uten at dette er krav på hytter.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber fra varierende alder.

Trykktank fra 2023 og renseanlegg i teknisk rom.

Skiftet vannpumpe og service på vannrenseanlegg.

Iht. fakturakopi fra rørlegger Stein Furuseth AS, datert 21.8.2020.

Eier opplyser at det ble skiftet vannpumpe i 2023 av rørlegger Stein Furuseth AS etter frostskaade.

Det ble satt inn varmeovn etter dette, som må brukes i kalde perioder.

Tilstandsrapport



Vannrenseanlegg.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Avløp fra renseanlegg for vann er frakoblet, ukjent om dette er med hensikt og bør undersøkes nærmere.



Frakoblet avløpsrør i uinnredet rom underetasje.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig med god gjennomlufting av hytter som blir stående tomme deler av året.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder i underetasje.

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert utvendig på vegg.

Det er ikke forevist dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Ja
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 På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig 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.

Det er brannslukningsapparat datert 2010.
Røykvarslere.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat datert 2010.



Forseglet sprekk/riss i grunnmur.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, etter det som kan observeres i underetasje.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig flere steder. Fuktsikring/drenering er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:

Det er skrånet fjell inn i underetasje og eventuelt utbedring av fuktsikring/drenering har begrenset effekt. Et tiltak kan være spyling av drensør for å kontrollere at dette fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Det er enkelte sprekker eller riss i mur, som delvis er forseglet, det bør følges med om disse utvikler seg.



Sprekk/riss i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Planert og skrånet terreng der det i hovedsak er fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen. Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen.

Iht. tidligere salgsoppgave.

Slamavskilleren for gråvann på denne eiendommen blir tømt periodisk hvert 2 år, iht. kommunen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Anneks.

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Laftet tradisjonelt stabbur på et plan, fundamentert med stabbursøyler på støpt plate, laftevegger og saltak konstruksjon tekket med takstein. Tretrapp til overbygget inngangsparti og et innredet rom med tregulv, tømmer og trepanel på vegger, tømmeråser og trepanel i himling, Tredør og vindu.

Normal standard, som anneks e.l.

Vedlikehold

Stabburet har normalt vedlikehold.

Selv om stabburet ikke er tilstandsvurdert, nevnes det at støpt plate har knekk og det er råte i stakk ved inngangsparti, det er ikke vurdert tilstand utover dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Uisolert uthus, fundamentert på stein og grunn, reisverksvegger med utvendig kledning og saltak konstruksjon tekket med blikkplater. Bestående av et større laggerrom med gruset gulv og to avlukker og to boder/stall med tregulv.

Vippeport, lemmedør og vindu.

Tilliggende utedo.

Normal standard for uthus.

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold med skjevheter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/44 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Teknisk rom, Bad, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur, Uthus

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandbakkvegen 139 ,2233 VESTMARKA 0 m ² 1927 3 sov	20-10-2024	3 950 000	3 200 000		3 200 000	26 230
2 Kråkfossvegen 174 ,2233 VESTMARKA 99 m ² 1850 2 sov	02-06-2024	1 250 000	1 400 000		1 400 000	14 141
3 Hornlivegen 183 ,2233 VESTMARKA 37 m ² 1968 2 sov	06-04-2025	450 000	430 000		430 000	11 622
4 Ingelsrudvegen 486 ,2232 TOBØL 103 m ² 1914 3 sov	24-10-2024	1 200 000	1 200 000		1 200 000	11 321
5 Lia 22 ,2233 VESTMARKA 111 m ² 1961 3 sov	14-08-2024	1 250 000	1 230 000		1 230 000	11 081

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløpsgebyr. Gråvannstømming hvert 2 år. Iht. GIVAS.	Kr.	1 614
Kommunale gebyrer for eiendommen i 2024, eiendomsskatt og renovasjon. Iht. Eidskog kommune.	Kr.	4 492
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 850 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

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

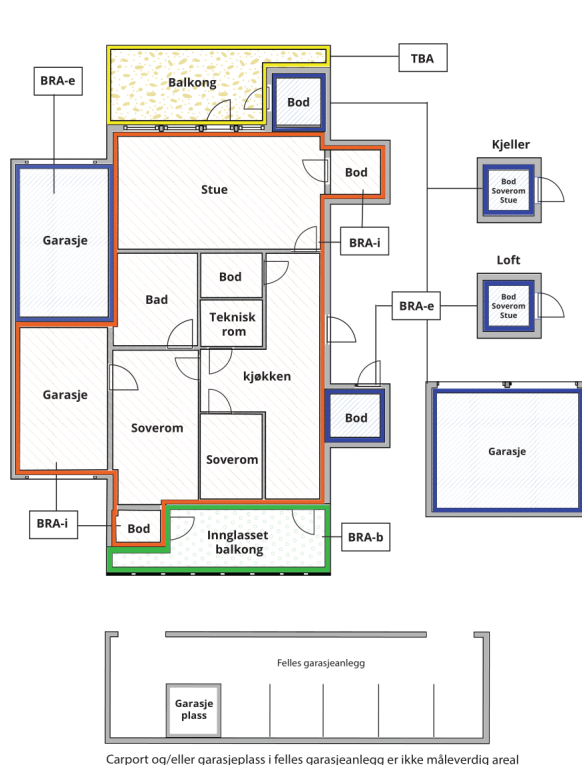
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 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?](#)

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

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	44			44	40		44
Underetasje		30		30	10		30
Underetasje uinnredet		9		9		11	20
SUM	44	39			50	11	94
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Underetasje		Teknisk rom, Bad, Toalettrom	
Underetasje uinnredet		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Uinnredet rom i underetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Arealet er ca. beregnet.

Veranda på ca. 9 m², plattinger på ca. 8 m² og 10 m², samt frittliggende platting på ca. 23 m² er definert som Åpent areal (TBA). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,89 m til ca. 2,27 m i tillegg er det høy himling i stue.

Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,19 m, uinnredet rom fra ca. 1,09 m til ca. 2,20 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasade, som ikke stemmer med bygget hytte.

Det er ikke fremvist tegning av underetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet vannpumpe av rørlegger Furuseth i 2023.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, eier opplyser at rørlegger har dette.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur



Etasje	Bruksareal BRA m²			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		7		7		3	10
SUM		7				3	10
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Innredet rom.	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Areal er oppmålt ved inntrukket nedre del, øvre det er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 10 m², definert som GUA.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		68		68	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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	51	32
Stabbur	0	7
Uthus	0	68

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er teknisk rom/bod og uinnredet rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Stabbur

Uthus er definert som S-rom.

Uthus

Uthus er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	10	153		0	1611 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hornlivegen 132, 2233 Vestmarka

Hjemmelshaver

Hansen, Yngvar

Kommentar

Iht. eiendomskart fra kommunen er eiendomsgrenser lite til mindre nøyaktig.

Det foreligger målebrev, dagbokført 13.12.1983, der arealet er oppgitt til 1.418 m².

Det foreligger målebrev, tinglyst 14.2.2005, som erstatter målebrev av 1983, der arealet er oppgitt til 1.477 m².

Det bør undersøkes med kommunen hvilket areal som er riktig og eventuelt foreta grenseoppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er høyt beliggende i skogsområde med spredt fritidsbebyggelse ved Hornlia, vest for Vestmarka sentrum i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen.
Det foreligge tinglyst bruksrett.
Iht. forrige salgsdokument.

Tilknytning avløp

Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen.
Det foreligger ikke tinglyst bruksrett.
Iht. forrige salgsdokument.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 1.611 m², som er flat og lett skrånet, bestående av bl.a. opparbeidet plen og beplantning, samt naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger skjøte, dagbokført 6.3.1984, med følgende opplysninger:
"Hvis eiendommen i fremtiden skal overdras til andre enn kjøpernes barn, skal selgeren ha forkjøpsrett."
"Kjøperen skal ha rett til drikkevann fra kilde som ligger på selgernes gjenværende eiendom gnr. 10, bnr. 16 i Eidskog."
"Selgeren godkjenner at kjøperen oppfører bygning ned til 1,5 meter - enogenhalmeter - fra nabogrensen."

Det går en kraftlinje gjennom eiendommen og det foreligger overenskomst fra HEAS om rett til bygge, drive og vedlikeholde kraftlinjen, tinglyst 13.1.1992.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
875 000	2017	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	22.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	20.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	6	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.04.2017	Verdi- og lånetakst.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	20.06.2025	Tegning hytte.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	18.06.2025	Glåmdal brannvesen IKS	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyste dokumenter	20.06.2025	Overenskomst HEAS fra 1992. Målebrev fra 1983 og 2005. Skjøte fra 1983.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	23.06.2025	Fremvist fakturakopier fra rørlegger.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TY5957>

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