

Tilstandsrapport

📍 Mosviken Hyttefelt 4 , 1798 AREMARK

📖 AREMARK kommune

Gnr. 15, Bnr. 5

Markedsverdi

0

Areal (BRA): Fritidsbolig 49 m², Anneks 10 m², Bod 0 m²



Befaringsdato: 04.01.2022

Rapportdato: 18.01.2022

Oppdragsnr: 12218-1086

Referansenummer: QY1265

Autorisert foretak: Takstfag AS



TAKST
FAG AS

Gyldig rapport
18.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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 oppetre 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 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.



Rolf Are Haugs-Eilertsen

18.01.2022 | HALDEN

Takstfag AS

Iddeveien 44 C
916 14 878

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
- løsere 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

Fritidsbolig med tilhørende anneks og utebod. Hytta har ikke innlagt strøm. Det er montert et solcelle-anlegg med batterier. Det er ikke innlagt vann og avløp, annet enn sommervann til hyttevegg. Dette vannet er koblet inn på kjøkken og servantrom. Avløp går til terreng. Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Hytta har normal standard fra byggeår. Det er behov for noe vedlikehold på sikt.

Fritidsbolig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt innredning med heltre benkeplate. Åpen løsning mot spisestuedel. Belegg på vegg over deler av benken.

Naturlig avtrekk i rommet. Det er ikke kjøkkenventilator over komfyr.

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av rupanel. Tekket med shingel. Renner, nedløp og beslag i stål.

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.

Lufting i raft og ventiler i gavl-vegg. Tilgang via loftsluke i tak på overbygget veranda.

Loftet er isolert over hytte. Uisolert del over veranda.

Isolert bindingsverk av tre, fra byggeår. Stående, malt kledning av treverk.

Isolerglassvindu i trerammer. Fra byggeår. Verandadør med isolerglass i treramme. Ytterdør i malt tre.

Stor veranda rundt tre sider av hytta. Overbygget på den siden som går ut mot vannet. Oppført i impregnert tre med malt rekkverk. Fundamenter av lecablokker og tresøyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Trepanel i tak og på vegg. Lakkert furugulv.

Bjelkelag i isolert treverk. Stubbloftplater synlig under hytte.

Vedovn plassert i stue. Pusset og malt brannmur og stålplate på gulv. Feieluke tilgjengelig. Helbeslått pipe over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, anneks og utekran). Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte via avløpsrør i plast. Tank lokalisert på tomt.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og åpningsbare vinduer.

Det er montert biotoalett i toalettrommet. Ventilering går over tak. Tanken er synlig under hytta i bjelkelaget.

Gasskomfyr og gasskjøleskap plassert på kjøkken
Gasstank med fordelingsystem plassert i kjøkkenskap.

Det er et solcelle-anlegg som forsyner fritidsboligen med elektrisitet. Panel plassert på gavlvegg. Sentral og to batterier lokalisert i soverom med køyesenger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytte er fundamentert på murte pilarer av lecablokker på fjell.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Bruksareal 59 m²
Totalpris 0

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Krypkjeller	0	0	0
1. Etasje	49	49	0
Loft	0	0	0
Sum	49	49	0

Anneks

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	10	0
Sum	10	10	0

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Anneks

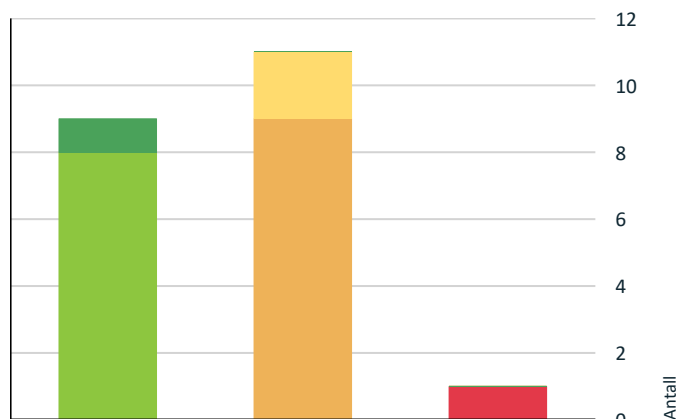
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

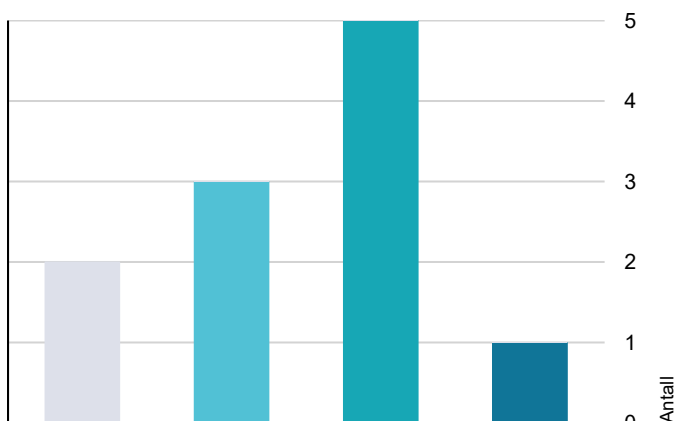
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettning av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon.
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Noe mose synlig på taktekkningen.
Det er noe synlig nedbøying i undertak på utstikk på gavl. Noe bøying/luft under shingel ned mot takrenner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen tetter ventileringen i raft/gesims.
Noe synlige fuktmerker og svartsopp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.
Det er noe flass i maling og grønske og svartsopp observert.
Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.
Råte synlig i vindskier og toppbord.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.
Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling.
Rekkverket er under 1 meter og det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Det er noe misfarging på brannmuren bak ovnen. Kan skyldes høy varme.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet.

Det var synlige vannansamlinger under terrassen på befaringsdagen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Det er avvik:

Vannrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det er avvik:

Avløpsrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er noe fuktskjolder og flass i innvendige karmen.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1993

Kommentar

Eiendomsdata.no

Standard

Normal hyttestandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

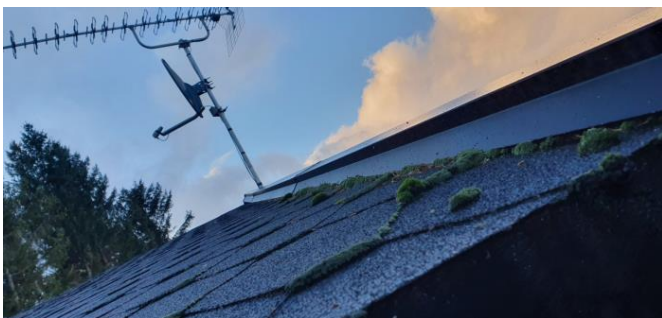
Undertak av rupanel.

Tekket med shingel.

Antatt levetid på taktekking av shingel er 15-30 år. Tekking trolig fra 1997.



Luft under shingel



Mose på tak

Vurdering av avvik:

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

Noe mose synlig på taktekkingen.

Det er noe synlig nedbøying i undertak på utstikk på gavl. Noe bøying/luft under shingel ned mot takrenner.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Rengjøring og normalt vedlikehold må beregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.

Lufting i raft og ventiler i gavl-vegg.

Tilgang via loftsluke i tak på overbygget veranda.

Loftet er isolert over hytte. Uisolert del over veranda.

Loftet er kun inspisert fra luke pga ikke gangbart gulv.



Noe svartsopp og fuktmerker



Lite lufting i gesims/raft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen tetter ventileringen i raft/gesims. Noe synlige fuktmerker og svartsopp.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Isolert bindingsverk av tre, fra byggeår.
Stående, malt kledning av treverk.



Råteskadet treverk



Manglende lufting bak kledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Det er noe flass i maling og grønske og svartsopp observert.
Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.
Råte synlig i vindskier og toppbord.

Tiltak

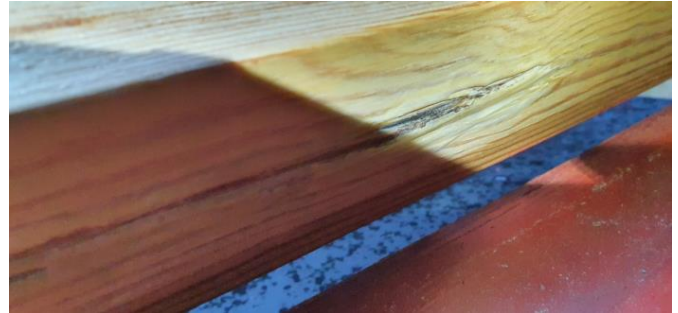
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

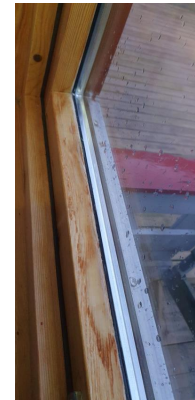
Vinduer

! TG 2

Isolerglassvindu i trerammer. Fra byggeår.



Flas i lakk



Fuktmerker

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er noe fuktskjolder og flass i innvendige karmen.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Dører

! TG 1

Verandadør med isolerglass i treramme.
Ytterdør i malt tre.

Isolasjonsevnen vil være lavere enn dagens standard.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Stor veranda rundt tre sider av hytta. Overbygget på den siden som går ut mot vannet.
Oppført i impregnert tre med malt rekkverk.
Fundamenter av lecablokker og tresøyler.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på den ene siden av trapper



Flas i maling

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/tre paneler.

Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling. Rekkverket er under 1 meter og det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Noe vedlikehold og utbedringer må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold



Det ble observert et lite "hus"/kasse ved siden av hytta. Dette var låst på befaringsdagen.

INNVENDIG

Overflater



Trepanel i tak og på vegg. Lakkert furugulv.
Normale bruksmerker. Enkelte kondensmerker.

Etasjeskille/gulv mot grunn



Bjelkelag i isolert treverk. Stubbloftplater synlig under hytte.
Største målte avvik er 10 mm i stue, målt med laser over hele rommet.
Avviket er normalt med tanke på alder og byggemåte. Naturlig stivhet i konstruksjonen.

Radon



Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.
Eiendommen ligger i et område registrert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

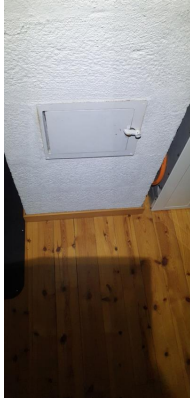
Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke-relevant.

Pipe og ildsted



Vedovn plassert i stue. Pusset og malt brannmur og stålplate på gulv.
Feieluke tilgjengelig. Helbeslått pipe over tak.
Siste tilsyn fra feier ble gjennomført i 2018. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

Tilstandsrapport



Manglende plate på gulv under feieluke

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Det er noe misfarging på brannmuren bak ovnen. Kan skyldes høy varme.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Det er et åpent kryprom under hytta. Synlige stubbloftsplater i etasjeskillet (kryperom).



Løse stubbloftsplater



Vannansamling under hytte

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet. Det var synlige vannansamlinger under terrassen på befaringsdagen.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe vedlikehold. Løse plater bør monteres da det er synlig isolasjon og utettheter.

Det bør vurderes tiltak for å forhindre vannansamlinger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er plassbygde køyesenger i det ene soverommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malt innredning med heltre benkeplate. Åpen løsning mot spisestuedel.

Belegg på vegg over deler av benken.

Normale hyttestandard og normale bruksmerker.

Avtrekk

TG 3

Naturlig avtrekk i rommet.

Det er ikke kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.
- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dette er naturlig da det ikke er strøm innlagt i hytte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, annekts og utekran).

Rør under hytte og delvis i terrenget er uisolert.

Vannet var avslått på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Løse, uisolerte rør



Løse, uisolerte rør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet.

Tiltak

- Tiltak:

Bør festes bedre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte via avløpsrør i plast. Tank lokalisert på tomt.



Løse, uisolerte rør



Løse, uisolerte rør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet.

Tiltak

- Tiltak:

Bør festes bedre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og åpningsbare vinduer.

Andre installasjoner

TG IU

Det er montert biotoalett i toalettrommet. Ventilering går over tak. Tanken er synlig under hytta i bjelkelaget. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på alder eller bruk.

Gasskomfyr og gasskjøleskap plassert på kjøkken
Gasstank med fordelingssystem plassert i kjøkkenskap.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gassanlegg. Anbefaler gjennomgang før bruk.
Det anbefales montering av en gassvarsler i hytta og ventilering av skap med gasstank.

Tilstandsrapport



Tank til toalett



Batterier under esker



Gass tilkoblet



Sentral til solceller

Elektrisk anlegg

TG 2

Det er et solcelle-anlegg som forsyner fritidsboligen med elektrisitet. Panel plassert på gavlvegg. Sentral og to batterier lokalisert i soverom med køyesenger.

1. 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

Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttet slike batterier. Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget.

Anbefaler etablering av en annen oppbevaring av batterier. Det bør innhentes dokumentasjon på solcelle-anlegget. Anlegget var avslått på befaring og er ikke funksjonstestet.

Det må beregnes service, vedlikehold og oppgraderinger av anlegget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker tilgjengelig.
Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Hytte er fundamentert på murte pilarer av lecablokker på fjell.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Anneks i maskinlaft, bygget som et tilbygg på veranda. Oppført på leca-blokker.
Tak tekket med papp. Pleksiglass i vindu.
Uisolert med furugulv og panel på vegg. Plater i tak.
Plassbygget køyeseng, vask og dusjkabinett.

Det er synlig svartsopp og mugg på overflater på befaringdagen. Høye indikasjoner på fukt ble målt.
Det anbefales etablering av bedre ventilering og fjerning av sopp/mugg.

Det er endel mose på takteking. Manglende beslag ned i renner.
Vinduet er noe gulnet. Glass i dør har sprukket.

Bod



Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal bod standard.

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt trebygg med pult-tak og ubehandlet kledning av tre. Tak tekket med papp.

Bod-dører i treverk.

Oppført på stablestein i forkant og tømmerstokker i bakkant.

.

Bygningen er trolig eldre enn htta.

Det er synlig mose på taket og noen skjevheter i konstruksjonen.

Noe råte observert i tømmerstokker ned mot mark.

Bygget har lav takhøyde og er ikke målbar.

Bygget er benyttet til lagring

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

59 m²

2 Kryperom, 3 Annet, Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 0

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr. 1 550 000

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 uten fradrag

0

Konklusjon markedsverdi

=

0

Markedsvurdering

Fastsettes av megler.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	4 000
Kommunale avgifter	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 480 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 530 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Krypkjeller	0	0	0		Kryperom
1. Etasje	49	49	0	Rom med servant, Toalettrom, Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Loft	0	0	0		Kryperom
Sum	49	49	0		

Kommentar

Loft og kjeller er ikke måleverdig.
Takhøyder i første etasje er 2,31 m.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	10	10	0	Oppholdsrom	
Sum	10	10	0		

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	0	0	0		Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Bodene er ikke måleverdige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
04.1.2022	Rolf Are Haugs- Eilertsen	Takstmann	916 14 878

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3012 AREMARK	15	5		0	1181.7 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Mosviken Hyttfelt 4

Hjemmelshaver

Peterson Dag, Hauglum Jon-Axel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et etablert hyttfelt i Aremark, ca 15 min kjøring utenfor sentrum. Det er gangavstand til vannet.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, anneks og utekran).

Tilknytning avløp

Tank lokalisert på tomt. Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte via avløpsrør i plast.

Regulering

Reguleringsplan Mosviken hyttfelt (19740001), regulert for fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt med noe fjell. Det er kjørevei nesten opp til hytta. Parkering på en felles parkeringsplass med kort gåavstand til hytte.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2022		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Byggetillatelse	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Målebrev	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	06.01.2022		Innhentet	0	Nei
Festekontrakt	17.01.2022		Innhentet	0	Nei
Eier		kun pr epost	Ingen	0	Nei

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 brukeren 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

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 fuktinnhold 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

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