

Befaringsrapport

Arealrapport og kontroll av våtrom

📍 Dælihagan 5 B, 2320 FURNES

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 763, bnr. 110, snr. 4



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20707-2312



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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.4.2025			Kristian Langstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	763	110	0	4	1038.8 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Dælihagan 5 B

Hjemmelshaver

Smarte Boliger AS

Kommentar

Felles eiet tomt. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel

1 / 4

Beskrivelser

Arealmåling

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 arealrapporten 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i arealrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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 godkjennelse 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.

Internt bruksareal (BRA-i) : 92 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e) : 4 m²

(P-rom : 90 m²)

(S-rom : 2 m²)

Terrasse- og balkongareal (TBA) : 18 m²

Halvpart av carport oppmålt til 17m²

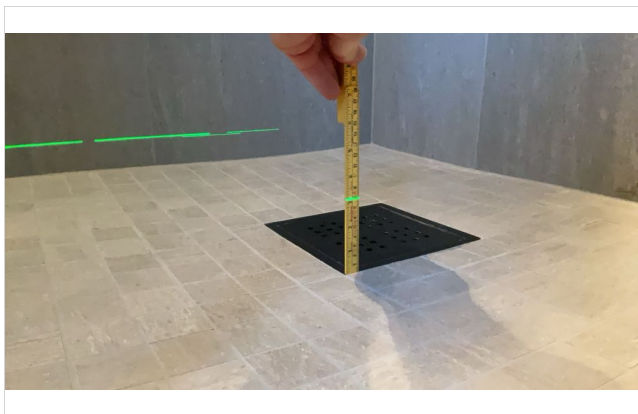
SUM BRA : 96 m²

Vurdering av våtrom

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av våtrommet er basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Våtrommet er nytt, og det er fremlagt kontrollerklæring med tilhørende sluttrapport fra ansvarlig foretak. Det legges derfor til grunn at våtrommet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på utførelsestidspunktet.

Bad 2. etasje:

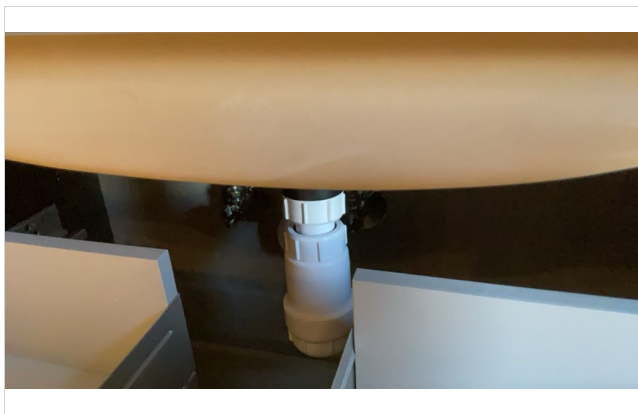
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Spalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.



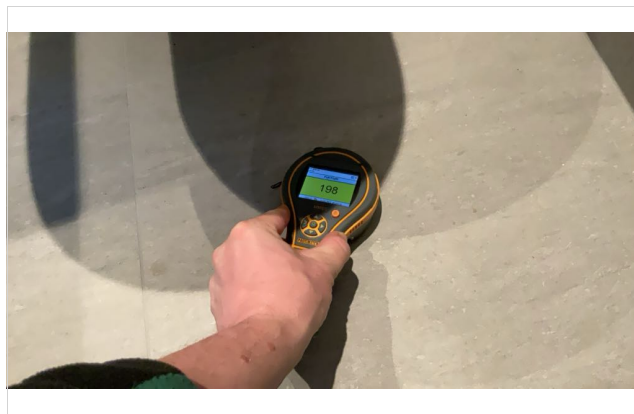
Målt fall til sluk: 26mm



Kontroll av sluk.



Kontroll av gjennomføring under servant.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger/planskisser	13.02.2020		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	11.04.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/Rekvirent	11.04.2025		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.