

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 246

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 13998-1329

Referansenummer: VO1462

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig 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 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig med to plan over hoveddel og et plan over sidebygg.
Loftetasje har takhøyde på over 1,90 m og er da definert som loftetasje og ikke hems, slik det er beskrevet på tegning.
Vurderinger er gjort på dette grunnlaget.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen fremstår med i hovedsak svært liten brukslitasje og er meget godt vedlikeholdt.
Registrerte avvik, som er gitt TG3 er manglende snøfangere.
Øvrige avvik er i hovedsak bygg tekniske feil, som bl.a. manglende vannbrett over vinduer, manglende lufting bak kledning, samt manglende dokumentasjon.

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: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.

Saltak og pulttak med sperrekonstruksjon i tre.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Vindskier av tre med beslag.
Beslag og takrenner i metall med kjetting nedløp.
To stigetrinn til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og uttrekkbar levegg,

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulvene er av laminat og flis.
Vegger og himling er av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Rett tretrapp med repos og åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved gang.

Fliser på vegger i dusjsone, trepanel på øvrige vegger og i himling.
Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme.
Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjsone med hengslet glassvegg og dusjgarnityr, heldekkende servant med skuffer under og frittstående toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad ved kjøkken.

Trepanel på vegger og i himling.
Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme.
Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med underskap.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom (bod) i loftetasje.

Rommet er i bruk som bod.
Trepanel på vegger og i himling.
Gulvet har vinylbelegg med sluk.
Det er montert lekkasjestopper på våtrommet.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med et speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran under servantskap på bad.
Utekran med kaldt vann.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter på vaskerom.

Lekkasjestopper under servantskap ved stoppekran med sensorer i kjøkkenbenk og vaskerom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende endringer i 1. etasje i forhold til tegninger:

Tilbygget entre.

Vindu på bad ved kjøkken er flyttet og erstattet ytterdør.

Hall ved kjøkken er del av bad.

To soverom ved kjøkken er endret til et soverom.

Vindu i stue er ikke inntegnet.

Terrassedør i stue er flyttet.

Terrasse er utvidet.

Loftetasje har ingen endringer.

Det er ikke tilsendt/fremvist snitt tegninger for kontroll av takhøyder.

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 26.11.2020.

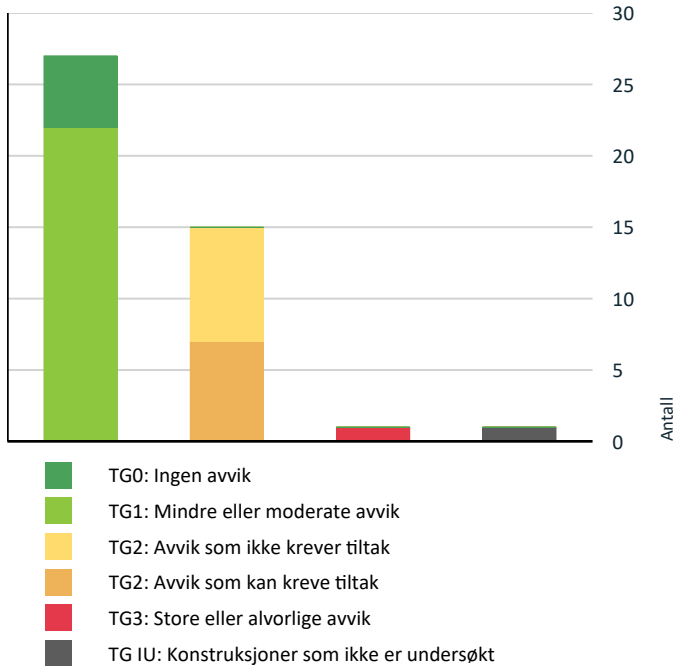
Det foreligger ferdigattest for plassering av hytte nærmere eiendomsgrensa enn 4 m, datert 20.6.2023.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

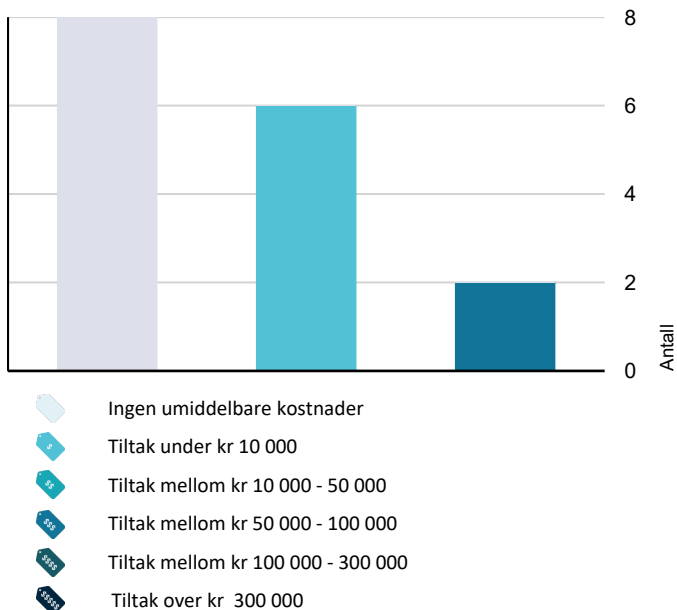
Sammendrag av boligens tilstand

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 for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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 og dagslys. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritid

Standard

Fritidsbolig med to plan over hoveddel og et plan over sidebygg. 1. etasje består av overbygget inngangsparti til entre, to soverom, to bad, kjøkken, gang og stue med utgang til vestvendt terrasse. Loftetasje over del av hoveddelen er i bruk som loftstue, vaskerom og et soverom. Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner. Boligen har en relativ høy hyttestandard.

Vedlikehold

Boligen har et godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra bakkenivå.



Taksteinprofilerte takplater.

TG 3 Nedløp og beslag

Beslag og takrenner i metall med kjetting nedløp.

To stigetrinn til pipe.

Det er forutsatt at takstige er festet til bærekonstruksjonen, dette er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere.

TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Det er ettermontert børster i hjørner, som musetting.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er benyttet en åpen falset kledning, som er vurder til ha en begrenset lufting av kledningen.

Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden på kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Begrenset lufting av kledning. Bilde tatt i nedkant av kledningen med liggende spikerslag uten stående lufterekt.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og pulttak med sperrekonstruksjon i tre.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende vannbrett over vinduer og terrassedør, som ikke er skjermet av takutstikk e.l.

Iht. SINTEF Byggforsk skal vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, ledes ut på et beslag over vinduet. Det er ikke behov der vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett bør monteres på vinduer/dør som kan være utsatt for slagregn og hindre vann å trenge inn i veggkonstruksjon.

Det bør monteres barnesikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende vannbrett på vinduer/dør, som er utsatt for nedbør.



Det bør monteres barnesikring på vinduer i loftetasje.

! TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og uttrekkbar levegg.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat og flis.
Vegger og himling er av trepanel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

TG 0 Radon

Det er montert radonsperre iht. leveransebeskrivelse fra utbygger på tilsvarende hytter og ferdigattest, som er en bekreftelse at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.
Det er ikke brannmur bak vedovn, det bør undersøkes om det er behov for denne type oven.

Iht. NRBR er det kun registrert "Ferdigattest" på fritidsboligen og ikke utført feiing eller tilsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp med repos og åpne trinn.
Trapp er vurdert etter dagens krav og for bruk av loftetasjen med soverom/loftstue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

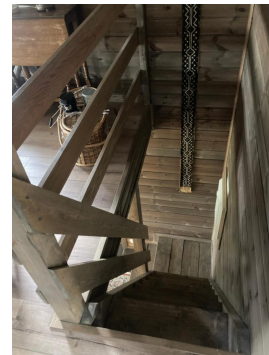
Trapp tilfredsstillende ikke krav for trapp til etasje med rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt tretrapp er ikke iht. krav.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad ved gang.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad v/gang.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, trepanel på øvrige vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og overflater av trepanel, som ikke er fuksikre, foruten dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid og ved varsomt bruk er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og ca. 10 mm nedsenket dusjsone. Varmekabler i gulv.

Det er fall på gulv mot dusjsone med ca. 1:50 fall i dusjsone. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone.

Tettesjikt/membran er ukjent, iom det er veggfliser i dusjsone og trepanel på øvrige vegger, er det sannsynlig at tettesjikt mangler på vegger med trepanel. Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser type membran/tettesjikt.

Det foreligger ferdigattest, som skal være en bekreftelse at våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

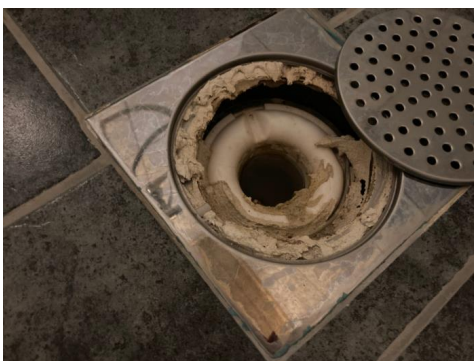
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrommet må brukes med tanke på at det kan være manglende tettesjikt på vegger utenfor dusjsone. Om mulig bør det innhentes dokumentasjon om tettesjikt og membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjsone med hengslet glassvegg og dusjgarnityr, heldekkende servant med skuffer under og frittstående toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømming) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.

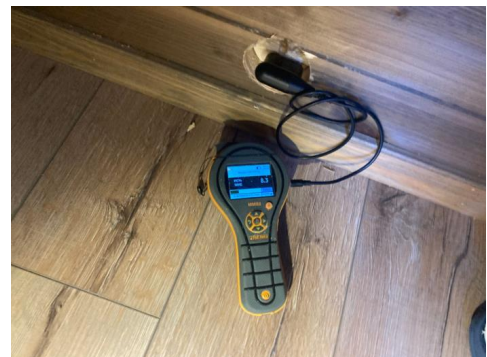
Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.

Fuktmåling er tatt i kubbing viste 8,3 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Tilstandsrapport



Bad ved kjøkken.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk, så er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel.
Varmekabler i gulv.

Det er mindre fall på gulv mot kabinett, ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kabinett, i tillegg flisløst oppkant ved dør på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

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

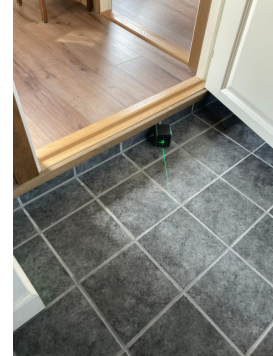
Fallforhold på gulv er ikke iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Grunnet oppkant ved dør er det vurdert at eventuelt lekkasjevann ikke vil skade tilstøtende rom og tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende fall på gulv.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å flytte kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser type membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ferdigattest, som skal være en bekreftelse at våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluk må jevnlig rengjøres.

Våtrommet må brukes med tanke på at det kan være manglende tettesjikt på vegger, det bør opprettholdes dusjing i kabinett.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon om tettesjikt og membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med underskap.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømning) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

Fuktmåling i kubbing viste 8,4 %, som er normalt.

LOFTETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i loftetasje.

Rommet er i bruk som bod, iom rommet er bygget som våtrom og merket vaskerom på tegning, er det vurdert som våtrom med modifikasjoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Våtsoner på rommet er kun gulv med 5 cm oppkant.



Rommet har opplegg for vaskemaskin.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det er flatt gulv, målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Gulvbelegg har sokkel bak gulvlist, ukjent om sokkel går 50 mm opp, som er kravet.

Det er montert lekkasjestopper på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er samlet vurdert som fungerende løsning, iom montert lekkasjestopper, selv om fallforholdet på gulvet ikke er iht. krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er montert lekkasjestopper på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.



Sluk på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder er også plassert på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventilering av rommet.

Iht. dagens forskrift skal fritidsboliger ha ventilasjon som er tilpasset rommets bruk og fuktbelastning uten spesifikke krav om mekanisk avtrekk, selv om dette er en anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avtrekk fra våtrommet.

Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet benyttes som vaskerom, bør det etableres ventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling, da det ikke er relevant når rommet ikke er i bruk eller har vært i bruk som vaskerom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med et speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran under servantskap på bad.

Utekran med kaldt vann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.



Varerør til vannrør mangler tetting i benkeskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør, det er vurdert at eventuelt staking kan foregå fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, eventuelt montere vakuumventil.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Lekkasjestopper under servantskap ved stoppekran med sensorer i kjøkkenbenk og vaskerom.

Enheten var ikke tilkoblet på befaringsdagen, denne må være tilkoblet strømmettet.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. iht. dagens krav.



Enhet til lekkasjestopper.



Sensor til lekkasjestopper på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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.

2020

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring er ikke vist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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

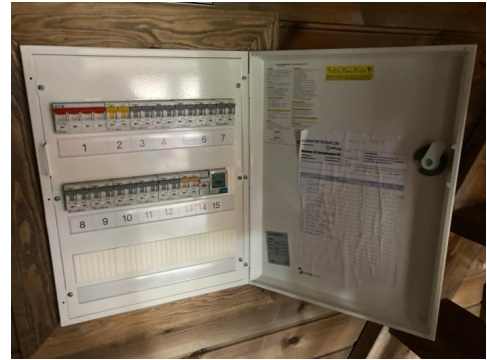
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll, eventuelt innhente dokumentasjon fra byggeår eller senere.

Det bemerkes at undertegnede 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

TG 0 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 forenklede 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 og røykvarslere i boligen.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavere liggende grunnvannsstandnivå.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

! TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. På enkelte tilsvarende hytter i område er det egen septiktank, der eier har vedlikeholdsansvar, ikke kjent om dette gjelder for denne eiendommen.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Uisolert bod i trekonstruksjoner, fundamentert på blokker, bjelkelag med gulvspon, yttervegger med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon tekket med taksteinprofilerte plater, takrenner og slett boddør.

Det er montert vindtett duk på vegger og tak, med mulighet for etterisolering.

Vedlikehold

Boden har et normalt godt vedlikehold og tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Gang, Loftstue, Vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 4 300 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

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.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 206 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2016 2 sov	07-05-2023	3 300 000	3 440 000	0	3 440 000	47 778
2 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000	0	2 850 000	43 182
3 Eikestadveien 213 ,1950 RØMSKOG 59 m ² 2016 2 sov	30-07-2023	2 500 000	2 450 000	0	2 450 000	41 525
4 Kattebuveien 10 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2018 2 sov	29-02-2024	3 000 000	3 300 000	0	3 300 000	39 759

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

Eiendomsskatt, iht. Aurskog-Høland kommune	Kr.	1 172
Estimert årlige kostnader inkl. avgifter hytteforening, strøm/forsikring.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 440 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	77			77	50		77
Loftetasje	26			26		19	45
SUM	103				50	19	122
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Gang		
Loftetasje	Loftstue , Vaskerom , Soverom		

Kommentar

I loftetasje er vaskerom og deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasse på ca. 50 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,10 m til 2,70 m.

Målt takhøyder i loftetasje til horisontal himling 2,00 m.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik med utvendige mål med unntak av tilbygget entre, som utgjør ca. 4 m².

Det bemerkes at type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det er følgende endringer i 1.etasje i forhold til tegninger:
Tilbygget entre.
Vindu på bad ved kjøkken er flyttet og erstattet ytterdør.
Hall ved kjøkken er del av bad.
To soverom ved kjøkken er endret til et soverom.
Vindu i stue er ikke inntegnet.
Terrassedør i stue er flyttet.
Terrasse er utvidet.
Loftetasje har ingen endringer.

Det er ikke tilsendt/fremvist snitt tegninger for kontroll av takhøyder.

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 26.11.2020.

Det foreligger ferdigattest for plassering av hytte nærmere eiendomsgrensa enn 4 m, datert 20.6.2023.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byggeår 2020, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: 1.etasje har takhøyde på 2,14 m til horisontal himling i del med stue, bad, gang og soverom og ca. 2,70 m til topp skråtak i del med kjøkken, bad og soverom.
Stue og soverom med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon.

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes med rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken).

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,00 m og skal da defineres om loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,00 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

Soverom i 1.etasje tilfredsstillter ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	103	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jenny Pauline Thorheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	246		0	854 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ulvemyrveien 5, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Thorheim, Jenny Pauline

Kommentar

Hytta ligger nærmere enn 4m til eiendomsgrense, godkjent med ferdigattest fra 2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på Vortungen hyttefelt i skogsområder på Rømskog i Aurskog-Høland kommune, hyttefeltet er i nærhet til innsjøen Vortungen og hotellet Rømskog Spa & Resort.

Adkomstvei

Privat vei, der er eierforhold er usikkert, det gjøres videre undersøkelser av hytteforeningen.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område med reg.plan "Spa-hotellet med byggefelt", iht. kommunens kartportal.
Det foreligger planer om utvidelse av hyttefeltet, kontakt kommunen om ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 854 m², som i hovedsak er naturtomt med singlet/gruset dekke mot hytta og noe beplantning.
Tomta er høytliggende med utsikt utover Vortungen.

Hytteforeningen

Vortunglia Hytteforening har til formål å ivareta hytteeiernes felles interesser og tilrettelegge og bedre forholdene for disse i Vortunglia hyttefelt.
Foreningen skal arbeide for tilrettelegging og vedlikehold av forholdene i hytteområdet med henblikk på fellesarealer og forhold for øvrig.
Medlemskap i foreningen er pliktig for har alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia.
Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og trivselsregler for hytteforeningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
705 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	31.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.06.2024	Sit.kart, planer.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	16.06.2024	Ingen dokumenter er lastet ned.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.06.2024	Ferdigattest nybygg fritidsbolig, 2020. Ferdigattest plassering av hytte, 2023.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.06.2024	Plan og fasadetegninger, udaterte,	Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO1462>

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