

# Tilstandsrapport

 Enebolig benyttet som fritidsbolig.

 Mølla 10, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 269, bnr. 15

## Markedsverdi

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1401

Referansenummer: HF3401

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING.

Bolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med eldre overflater og bygningsdeler, som trenger utbedringer og modernisering.  
Det er påvist fukt i kjeller, som må utbedres med bl.a. drenering.  
Det er stedvis manglende vedlikehold.

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.

## Enebolig benyttet som fritidsbolig. - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder.

Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti.

Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp.  
Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater og rupanel.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.  
Takstige til pipe og heldekkende beslag over pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser.  
Eldre trevinduer med enkelt glass i bod og kjeller.

Ytterdør av tre til vindfang.

Terrassedør av tre med enkelt glass fra gang til veranda.  
Tredør til kjeller.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg, søyler og tidligere støpt trapp.  
Tilgang fra gang og hage.

Tretrapp til veranda og støpt trapp med dekke og rekkverk av stål til inngangsparti.

Manuelle markiser på flere vinduer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av belegg og tregulv.  
Vegger er i hovedsak av plater med tapet eller strie og malt trepanel.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater, tak-ess plater og trepanel.

Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg.  
Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag.

Uinnredet kjelleretasje med utvendig tilgang, består av boder.  
Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk samt fjell i dagen,

støpte vegger og himling/etasjeskille av betong med unntak av under tilbygg som har trebjelkelag.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.  
Tilkoblet vedovner og åpen peis i stue.

Eldre malt tretrapp til loftetasje.

Innvendig finerdører, der enkelte har proffillist og er malt.  
Skyvedører til stuer.

Det er flere plassbygde skap/kott i boligen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap, heldekkende benkebeslag med vask og skyllekum, vedfyrt kjøkkenovn og komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.  
Der er vann fra vannpumpe med trykktank i kjeller.

Synlige avløpsrør fra kjøkkenvask av plast, avløpsrør i kjeller av støpejern.

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller, for øvrig er det ukjent byggegrunn.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.  
Bygningen ligger i et lett skrånet terreng der det heller mot bygning på nordsiden.

Privat vann fra Rømsjøen med vannpumpe i kjeller.  
Privat avløp til grunn e.l.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

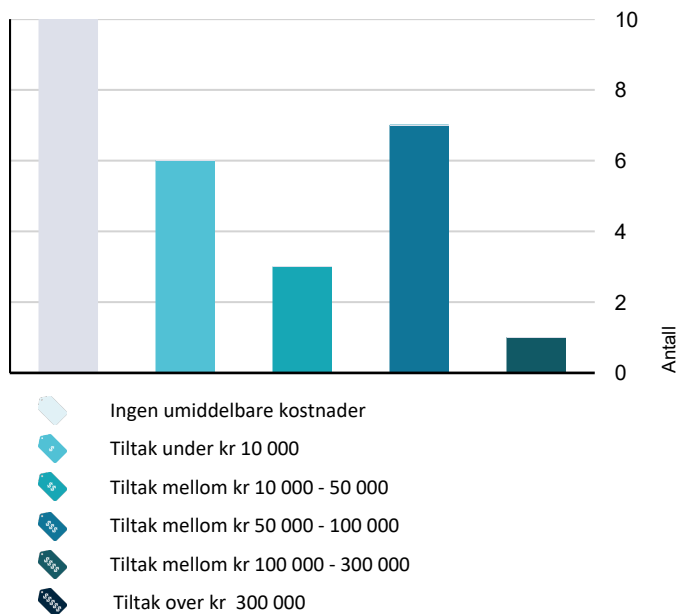
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår.

Det er meget begrenset med informasjon om eiendommen, da eier ikke var tilstede og det kan være avvik med eiendommen som ikke er opplyst om.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er begrenset utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Revidert rapport 20.3.2025 etter mottatt utfylt egenerklæring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Bjelkelag tilbygg	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG BENYTTET SOM FRITIDSBOLIG.



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**  
Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av opprettet marikkel.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Bolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.  
1. etasje har tilbygg med vindfang og bod, hoveddel med kjøkken, to stuer, spisestue og gang med trapp, samt utgang til delvis overbygget, sørvendt veranda.  
Loftetasje består av gang med trapp, fire soverom og kott (kneloft).  
Uinnredet kjeller med utvendig tilgang, bestående av vindfang og boder.  
Oppvarming består vedfyring og strøm.  
Det er ikke innlagt toalett/bad, kun vask på kjøkken.  
Bygningen har eldre standard.

**Vedlikehold**  
Det er delvis manglende vedlikehold.  
Se rapporten for nærmere beskrivelse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater og rupanel.  
Ukjent alder, det er vurdert at taktekking ikke har oppnådd halvparten av forventet brukstid for betongtakstein på ca. 50 år.  
Noe mindre mose som bør fjernes.

Besiktiget fra tak over veranda og møneloft.



Betongtakstein med undertaksplater.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.  
Takstige til pipe og heldekkende beslag over pipe.  
Fra varierende ukjent alder.  
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløp er ikke ledet vekk fra bygning.  
Ved gjennomføring av pipe på møneloft ble det observert fuktmerker og målt fukt, som kan komme av utett beslag på pipe.  
Beslag tak/vegg på oppløft er ikke lagt under kledning, som kan føre til fukt inn i konstruksjon.  
Flere beslag, renner og nedløp har avflasket lakk og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp må ledes vekk fra bygning for å minske fuktbelastning i kjeller.  
Beslag og underbeslag til pipe må undersøkes nærmere og eventuelt foreta utbedringer.  
Beslag på oppløft må utbedres da det kan føre til skader i konstruksjon.  
Takrenner og nedløp bør gås over for eventuelle lekkasjer, som kan føre til skader på trekledning. Eldre beslag og renner med skader bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktmåling ved gjennomføring av pipe på møneloft viste skadelig fukt.

# Tilstandsrapport



Beslag med avflasket lakk.



Avflasket maling.



Beslag er feil montert på oppløft.



Råteskade i nedkant på kledning.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder.

Det er plugger etter innblåst isolasjon, ukjent type og alder. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### Vurdering av avvik:

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

Store deler av den eldre kledningen har avflasket maling og spredte råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Eldre kledning må utbedres og råteskadet kledning må skiftes. Ved eventuell skifte av kledning anbefales utbedring av lufting, da manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti.

Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp.

Etasjeskille er delvis isolert med mineralull.

Begrenset inispisert grunnet tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig tegn til fukt og tendenser til råte i undertak ved gjennomføring av pipe, ved fuktmåling ble det målt opp til ca. 20-22 %, som er skadelig fukt.

Det er bol av geithams og veps, spesielt ved gavlvegg er det et større bol, bol av denne størrelse vil avgi en del veske og forårsake avrenning, som viser seg på vegg og himling i gang ved trapp.

Meget begrenset isolering i etasjeskille.

Loftet er fylt med skrot.

Begrenset ventilert med ventil i en gavl.

Spor etter mus.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Pipebeslag må undersøkes nærmere. Dette er estimert/vurdert under punkt "Nedløp og beslag".

Bol må fjernes og foretas utbedring av etasjeskille og rennemerker på himling og vegg i loftetasje.

Iht. Mycoteam kan misfargingen på malt overflate fjernes greit med overflaterengjøring, isolasjon må fjernes og bjelkelag må rengjøres for lukt.

Ventilering av møneloft må bedres.

Det anbefales at gammel isolering fjernes og etterisolere etasjeskille for hindre varm luft opp på loftet, som kan medføre kondens og fuktskader.

Avfall og skrot bør fjernes fra loft.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Geithams/vepsebol på møneloft.



Rennemerker i gang fra bol.



Møneloft bør ryddes og isolering skiftes ut.

## Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser.

Alder på glass er datert: 1993, samt udaterte.

Eldre trevinduer med enkelt glass i bod og kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har slitasje med skader i sprosser og utvendig treverk. Kjellervinduer har i tillegg enkelte sprekte glass og er fuktskadet.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med slitasje og skader må utbedres, sprekte glass må skiftes. Vinduer med råteskader må skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte i dekkbord og stor slitasje utvendige på vinduer.



Kjellervinduer bør skiftes.

## Dører

Ytterdør av tre til vindfang.

Terrassedør av tre med enkelt glass fra gang til veranda.

Tredør til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører har slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør bør skiftes grunnet slitasje, øvrige dører fungerer til sin hensikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg, søyler og tidligere støpt trapp. Tilgang fra gang og hage.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på terrasse er 82 cm, som er lavere enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Delvis overbygget veranda.

## Utvendige trapper

Tretrapp til veranda og støpt trapp med dekke og rekkverk av stål til inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Tretrapp har slitasje og tendens til råte i rekkverk.

Støpt trapp har store åpninger i rekkverk og sprekker i murfundament.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk til begge trapper bør utbedres.

Sprekker i fundament bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tretrapp



Støpt trapp med stål rekkverk.

## Andre utvendige forhold

Manuelle markiser på flere vinduer. Markiser er ikke funksjonstestet eller åpnet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markiseduker har slitasje og revner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markiser bør gås over og utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Markiser med skadet duk.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av belegg og tregulv.  
Vegger er i hovedsak av plater med tapet eller strie og malt trepanel.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater, tak-ess plater og trepanel.

Gulv i bod 1.etasje er vurdert under eget punkt.  
Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er eldre overflater med slitasje og stedvis skader, samt behov for modernisering.

Rennmerker og fuktskadet himling/vegg i gang loftetasje.

Tak-ess plater på soverom har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes modernisering av flere overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Løs tapet i stue.



Tregulv med slitasje.



Fuktskadet himlingsplater på soverom.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg. (Bjelkelag er vurdert under eget punkt)

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.

Loftetasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.

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

Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - Bjelkelag tilbygg

Tilbygg 1.etasje har bjelkelag og tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Bjelkelag og tregulv har store sopp og råteskader, grunnet fukt i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

# Tilstandsrapport

Bjelkelag og tregulv må skiftes.

Det må gjøres tiltak i kjeller for hindre at trevirke blir ødelagt av fukt. Se også punkt "Rom under terreng" og "Drenering".

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tregulv i bod har hull etter råteskader.



Bjelkelag under tilbygg har sopp og råteskader.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

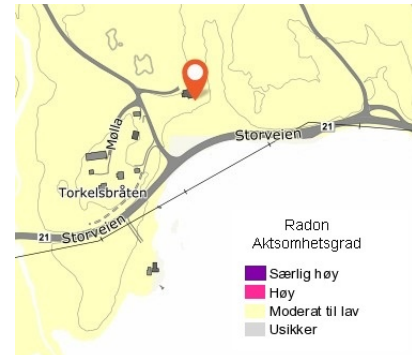
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.  
Tilkoblet vedovner og åpen peis i stue.

Iht. NRBR er siste siste tilsyn utført 30.5.2018. Siste feiing er ikke opplyst.  
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.  
Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Åpent røykrør, som ikke er koblet til vedovn i loftetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Røykrør må kobles til ovn eller tettes forsvarlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Åpent røykrør i loftetasje.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Uinnredet kjelleretasje med utvendig tilgang, består av boder. Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk samt fjell i dagen, støpte vegger og himling/etasjeskille av betong med unntak av under tilbygg som har trebjelkelag.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller har innsig av fukt fra terreng og grunn, det er høy luftfuktighet som har skadet trevirke, som bjelkelag, dører og vinduer. Synlig kokonger fra kjelleredderkopper, som er tegn på fuktig miljø.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Råteskadet trevirke må skiftes, det må etableres ventilering og fuktsikres utvendig.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Se også punkt "Etasjeskille" og "Drenering".

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fjell i dagen med innsig av vann fra terreng.



Fuktskadet bjelkelag med kokonger til edderkopp.

## Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp til loftetasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

Innvendig finerdører, der enkelte har profillist og er malt. Skyvedører til stuer.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dører har slitasje og flere tar i karm eller er vanskelig å åpne/lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Flere dører må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Andre innvendige forhold - 2

Skadedyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er spor etter mus store deler av bygningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å holde skadedyr ute av bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre innvendige forhold

Det er flere plassbygde skap/kott i boligen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap, heldekkende benkebeslag med vask og skyllekum, vedfyrt kjøkkenovn og komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Avløp fra vask har utettheter og er provisorisk utbedret.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kjøkkeninnredning.



Provisorisk tetting av avløpsrør.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved skifte av innredning må det etableres mekanisk avtrekk fra kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Komfyr uten avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Der er vann fra vannpumpe med trykktank i kjeller. Trykktank datert 2007.

Vann var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet og eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.

Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.

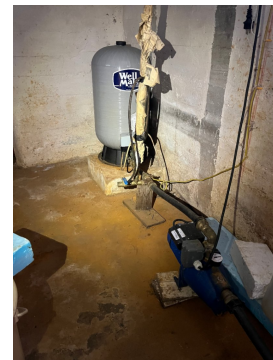
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannpumpe og trykktank.

### Avløpsrør

Synlige avløpsrør fra kjøkkenvask av plast, avløpsrør i kjeller av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre rør med avløp kun fra kjøkkenvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Avløpsrør i støpejern.

## ! TG 2 Ventilasjon

Der er observert en veggventil i stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Sikringsskapet med innmat er skiftet, for øvrig er det eldre anlegg. Begrenset med informasjon.

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.

**1950 Ca. byggeår.**

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

### Ukjent

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

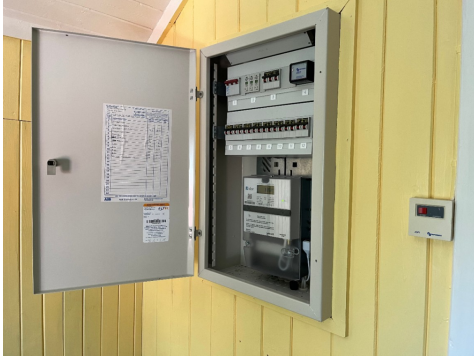
**Ja På grunnlag av eldre anlegg uten dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.**

**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. for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller, for øvrig er det ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fuktproblematikk i kjeller, som tilsier svikt i utvendig fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fukt i kjeller grunnet bl.a. svikt i drenering/fuktsikring.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løspuss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Løspuss på grunnmur.

## TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i et lett skrånet terreng der det heller mot bygning på nordsiden.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terreng heller mot bygning.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra Rømsjøen med vannpumpe i kjeller.

Privat avløp til grunn e.l.

### Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvaliteten fra Rømsjøen.

Det er kun avløp fra kjøkkenskiv til grunn eller sandfilter, ukjent løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas prøve av vannkvaliteten om dette er godkjent for drikkevann.

Avløps anlegg bør undersøkes nærmere, ved etablering av innvendig toalett og bad, må avløpsanlegget oppgraderes.

Iht. nabo skal det ligge klart vann og avløp i avkjørsel til eiendommen, dette må undersøkes nærmere med kommunen.

Det er ikke lagt inn kostnadsestimat, da det avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1947

### Kommentar

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

### Standard

Frittstående uisolert uthus med utedo og boder, har støpt plate og bjelkelag på pilarer, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall og tredører.

Det er innlagt strøm.

Eldre standard som opprettholder sin funksjon.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**152 m<sup>2</sup>/132 m<sup>2</sup>**

*Enebolig benyttet som fritidsbolig.:* 2 Vindfang, Kjøkken, 6 Bod, 2 Stuer, Spisestue, 2 Gang, 4 Soverom, 4 Kott

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 800 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 2 950 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**1 800 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 800 000**

## 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, er ikke relevant for denne type bygning.

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig benyttet som fritidsbolig.</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 960 000**

## 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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Enebolig benyttet som fritidsbolig.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	75			75	23		75
Loftetasje	57			57		10	67
Kjeller		20		20		50	70
<b>SUM</b>	<b>132</b>	<b>20</b>			<b>23</b>	<b>60</b>	<b>212</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Kjøkken, Bod, Stue, Stue 2, Spisestue, Gang		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4		
Kjeller		Inngang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

### Kommentar

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

Terrasse/veranda per definert som Åpent areal (TBA).

Kjeller med utvendig tilgang er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom og plassbygde skap er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende ca. 2,33 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,23 m.

Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 1,50 m til ca. 1,92 m.

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

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

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*



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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverom i loftetasje på ca. 5 m<sup>2</sup>, er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m<sup>2</sup>, iht. SINTEF Byggforsk.

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Utedo	

### 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.

Rommens 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig benyttet som fritidsbolig.	127	25
Uthus	0	29

### Kommentar

Enebolig benyttet som  
fritidsbolig.

S-rom er boder og del av kott.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Uthus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Henning Fagersand Ola Fallang	Takstingeniør Repr. for kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	269	15		0	1294 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Mølla 10, 1950 Rømskog

### Hjemmelshaver

Burås, Odne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog og jordbruksområde med spredt bebyggelse ved Rømsjøens vestside på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Privat vann fra Rømsjøen, iht. kunde.

### Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt toalett, kun vann fra kjøkkenskiv, som er filtrert til grunn, iht. det kunde kjenner til.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område (landbruk, natur, fritid) og tomte avsatt til boligbebyggelse, iht. kommuneplanen

### Om tomten

Eiet tomt på 1.294 m<sup>2</sup>, som er skrånet og opparbeidet med bl.a. plen og beplantning. Delvis gruset innkjøring og parkering.  
Det er fri utsikt utover Rømsjøen mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

Type bolig er beskrevet som "Helårsbolig benyttes som fritidsbolig", iht. matrikkel og kartportal i Aurskog-Høland kommune.  
Det er da å definere som en bolig og ikke fritidsbolig, ut fra de opplysninger som er fremlagt, dette bør undersøkes nærmere.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
210 000	1993

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	17.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	05.03.2025	Sit.kart, plan opplysninger, boligopplysninger, NRBR	Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.03.2025	
2	20.03.2025	Revidert etter mottatt utfylt egenerklæring.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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 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.
- **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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HF3401>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon