

Tilstandsrapport

📍 Ulvastad 56, 6899 BALESTRAND

📖 SOGNDAL kommune

gnr. 333, bnr. 1

Areal (BRA): Hytte nr. 2 28 m²



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20070-1317

Referansenummer: LA1527

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Gyldig rapport
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyn og Filefjell.

Andre områder etter avtale. Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kører til dagleg i Toyota Landcruiser med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. UTV`en kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig



Svein Låksrud

post@sogntakst.no

450 10 807

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, annek, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Utv. og innv. overflater er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og bruk.

Hyttene kan fint nyttast vidare med dagens tilstand.

Hytte har normalt elde og slitasje.

Hytte nr. 2 - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket. Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Hytter frå år 1974 er tekka med trepanel. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet.

Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Fleire punkterte glass.

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010.

Veggar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.

Stålpiper med vedomn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedomn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Det er målt 70% RH i veggkonstruksjonen. Rh i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillt krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturleg massar i grunnen.

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pilarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast. Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Septiktank på 12m³ nytta av fleire hytter i området.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Hytte nr. 2 | | | |
|-------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etg. | 28 | 28 | 0 |
| Sum | 28 | 28 | 0 |

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte nr. 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

[Gå til side](#)

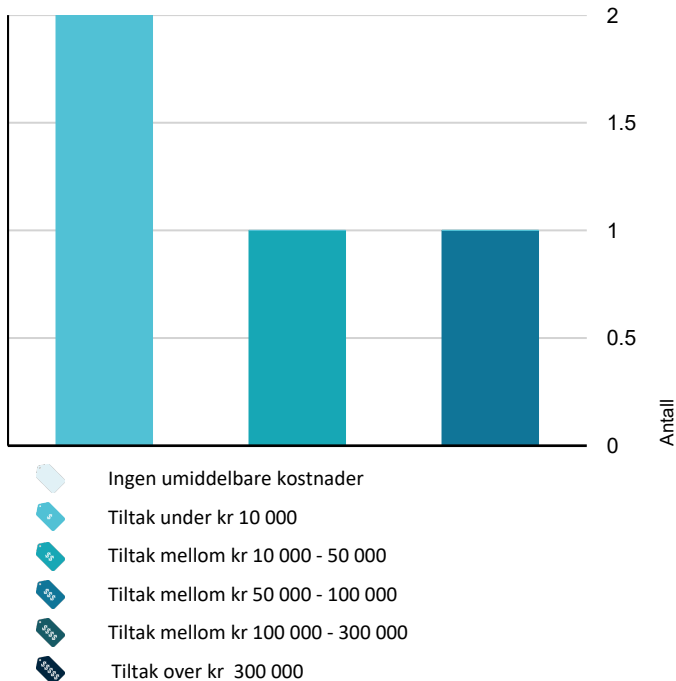
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrapporten er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Oppsummering av avvik

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

Hytte nr. 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er påvist andre avvik:
Ein del elde og slitasje.

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/sovealkove/gang [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

Tilstandsrapport

HYTTE NR. 2



Byggeår
1974

Kommentar
Nesten alt frå oppføring.

Standard
Standard frå byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold. Normalt elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket.

Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon

TG 1

Hytter frå år 1974 er tekka med trepanel. Normalt elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

Årstall: 1974

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Vindauer er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Fleire punkterte glass.
Normalt elde og slitasje i forhold til alder.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet.
Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk.
Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper

TG 3

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Veggjar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

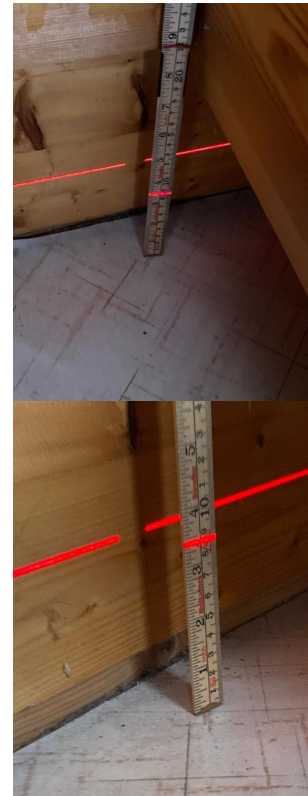
Kan fint nyttast vidare i den tilstand den er i pr. i dag.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.



Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på over 15 mm gjennom heile rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted

TG 2

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ein del elde og slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Grunna alder og tilstand bør ildstad skiftast til ny.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

TG 3

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010.

Det er montert nye baderomsplater på vegg, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr.

Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag.

Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

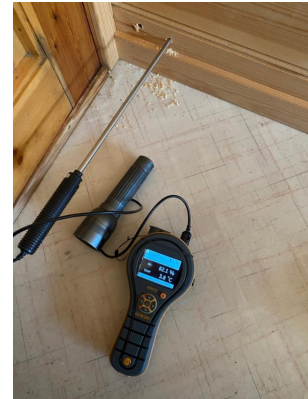
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er målt 82% RH i veggkonstruksjonen. RH i hytta generelt var høy ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE/GANG

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.



Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Velge andre løysingar eller føre ventilasjon ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn.

Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannberedar montert i skåp på ca. 120 liter.



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle.
Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Ingen synlige brannvarslere i tak og ingen synlige slukkeapparat ved synfaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 1

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlige masser grunnen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong pilarer plassert direkte på terreng. Enkelte pillarer er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Terrengforhold

TG 0

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avløp i plast.

Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak.

Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

TG 1

Septiktank på 12m³ nytta av fleire hytter i området.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|--------------|
| Forsikring ca. kost | Kr. | 3 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 3 000 |

Teknisk verdi bygninger

Hytte nr. 2

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Hytte nr. 2 | Kr. | 700 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 700 000 |
|------------------------------------|------------|----------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Hytte nr. 2

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etg. | 28 | 28 | 0 | Stue/kjøkken/sovealkove/gang, Bad | |
| Sum | 28 | 28 | 0 | | |

Kommentar

Oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|---------------|
| 28.3.2023 | Svein Låksrud | Takstingeniør |
| | Arild Ulvestad, Ikkje tilstades ved synfaring. | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-------------------------|----------------------------|------------|
| 4640 SOGNDAL | 333 | 1 | | 0 | 492708.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Ulvastad 46

Hjemmelshaver

Ulvestad Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott hyttetun til salgs i Sogndal Kommune (Tidligere Balestrand) i eit område kalla Grytnes på austsida av Vetlefjorde

Adkomstvei

Enkel tilkomst frå FV 5606.

Tilknytning vann

Vatn frå borebrønn på eigen grunn, gnr. 333, bnr. 1.

Hyttefeltet er tilknytt borebrønn i området. Det er og 2 andre naboar som er kopla til denne brønnen. Vatn fram till hytteområdet er vurdert som kun sommarvatn.

Tilknytning avløp

Det er felles septiktank nytta samman med 3 andre eigedomar i nabolaget. Septiktanken er på heile 12m³. Det er kommunal tømning av denne.

Regulering

LNF område. Eigedomane blir fråskilt hovedbruket i samband med salget.

Om tomten

Naturleg terreng delvis opparbeida terreng omkring hyttene. Kort avstand til strandlinja og Vetlefjorden.

Tomtane er sjølveigar på 600m²

Tinglyste/andre forhold

I samband med salet vert det tinglyst atkomst til sjø og båtfeste med eigen bøye i henvist område gjennom eksisterande regulert avtale mellom grunneigar og hyttefeltet sin eigen velforening.

Sogndal kommune har gitt løyve til deling av 8 stk. hytteparsellar frå gnr./brn. 333/1. Hyttene får eige grn. og brn. med plass til parkering på eigen grunn.

Vegen gjennom hytteområdet vil fortsatt ligge på hovudeigedomen og vil ikkje vere ein del av salget. Vegen opp til området vil fritt kunne nyttast for tilkomst til hyttene.

Det vil bli utarbeida avtale om bruk av vegen i området for kvar hytte. Det vil vere pliktig medlemskap i velforeningen med vedlikehaldsplan for veg, båtfeste, vatn og avlaupsanlegget og det som naturleg høyrer til.

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til fritidsfremål.

Grunneigar har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinja. Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i samband med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel, samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vatnet som kan nyttast av hyteeigarane tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Sjå vedlagt ferdigattest frå kommunen

Siste hjemmelsovergang

| År | Type |
|------|---------------|
| 1996 | Skifteoppgjør |

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 tilleggssundersøkelser 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/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/LA1527>

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