

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Killingtjernveien 3, 3516 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 293, bnr. 96

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 12123-1566

Referansenummer: KK1563

Foretak: Norm AS

Takstingenør: Rune Kristoffersen

Vår ref:



norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rune Kristoffersen".

Rune Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

rune@norm.as

916 57 101



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Hytte er beliggende i etablert hytteområde på Skarrudåsen/Killingtjern ved Vikerfjell. I området er det flotte tur-og friluftsområder med turstier og omfattende løypenett med maskin preparerte skiløyper. Rett nord for eiendommen er det nyere hyttefelt og Skarrudsetra kafe.

Fra eiendommen er det kort kjørevei til Sperillen, hvor det er flotte badestrender og mulighet for båtliv og fiske. Ringerike Golfbane ligger ved Ringmoen, som passerer på vei opp til hytte. Ca en time kjørevei til Hønefoss sentrum og ca 40 min til matbutikker etc på Hallingby.

BEBYGGELSEN:

Hytte fra 1972 over ett plan med bruksareal på 52 kvm. Anneks/uthus fra 2004 med bod på 9 kvm og innredet anneksrom på 10 kvm. Videre er det nyere frittstående do-hus.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 4908,5 kvm opparbeidet med vei frem til parkering på egen tomt. Plen/gressbakke på tun og rundt hytte, og forøvrig naturtomt. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt til Vikerfjell og omkringliggende områder.

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger med 10 cm bindingsverkskonstruksjon kledd med stående tømmermannskledning (over- og underligger). Gavlvegg er kledd med liggende bordkledning.

Doble vinduer med treramme og smårutet kittet glass i ytre vindusramme. Ytterdør er type sponfyllingsdør med malt panel utvendig.

Gulv som isolert bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft. Stubbeloft av sementbaserte plater.

Tak som saltakskonstruksjon med sperrekonstruksjon og mønedrager i stue. Over soverom er det lite loft uten adkomst. Taktekking fra 2008 med PVC banemembran med sveiset skjøter. Takrenner med nedløp og beslag i sort utførelse, montert i 2008. Taknedløp er ført ned på nedgravde avløpsrør ført til synkeum.

Terrasseplattning i trykkimpregnerte materialer fundamentert på grunn. Ovebygget inngangsparti med tilsvarende gulv, fundamentert likt som øvrig hytte.

Terrasse og gulvbord på plattning v/ ytterdør er fra 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Ny parkett i sanitærrom og i øvrige rom er det overflater fra byggeår med lakkerte tregulv og trepanel på vegger og i himlinger. Med unntak av soverom er overflater pusset opp med maling av himlinger og interiørbeis på vegger.

Leca elementpipe i hovedsak kledd med teglstein (murskaller). Innvendig pipe er malt. Over tak er takmembran ført opp på pipe med beslag i overgang mot pipe og pipe er avsluttet med støpt topphelle. I stue er det murt brannmur og peisovn plassert på lav sokkel kledd med fliser.

2024 var kommunalt tilsyn med pipe og ildsted og det var ingen registrerte avvik/bemerkninger.

Innvendig dører er type malte fyllingsdører.

Kjøkkeninnredning med malte fronter med laminat benkeplate og stål oppvaskkum med avløp ut til terreng. 3 bluss kokeapparat plassert på egen benkeplate, med propanbeholder plassert under benk. Vannkran ved kum har vannforsyning fra vannkanne i skap med bruk av manuell vannpumpe på kran.

Sanitærrom: Rommet er pusset opp med ny parkett på gulv og overflatebehandling av vegger og himling, samt at det er ny servantskap.

Servant har vannforsyning til kran fra vannkanne i skap med bruk av 12V vannpumpe.

I rommet er det også utstyr for strømanlegg med styringstavle, batterier og inverter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast avløpsrør fra kjøkkenkum og servant, ført ned gjennom gulv og ut i terreng.

Utførelse og tilstand på avløpsrør ut i terreng er ikke undersøkt

Hytte har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Takhatt for tidligere lufterør fra do løsning i sanitærrom/boder er beholdt som ekstra ventilasjon.

El. anlegg:

12V strømpoplegg med solcellepanel på yttervegg, styringstavle og batteri. 12V strømpoplegg i hytte med kontakter og led belysning. Eier opplyser at el. anlegg er komplementert og utbedret med mye nytt el. opplegg i hytte, samt at solcellepanel er flyttet og det er lagt opp nye ledninger mellom panel og styringstavle. Videre er det 1500W/230V Inverter med ren sinus (230V strømuttak).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er sandholdige jordmasser.

Opprinnelig var hytte fundamentert på pilarer, men pga av setninger ble det etablert ny fundamentering ca 1999. Hytte er i dag fundamentert på impregnerte horisontale stolper, lagt på singelpute på grunn. Mellom stolpe og bærebjelker for gulv er det klosset opp med plank etc.

Før omfundamentering av bygning var det problemer med mye vann i byggegrunn og rundt deler av hytte. Når fundamentering ble gjort om, ble det også utført drenering av grunn på baksiden av hytte og taknedløp ble ført ned på rør i grunn, som sammen med drenerør er ført til synkeum.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

Do-hus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

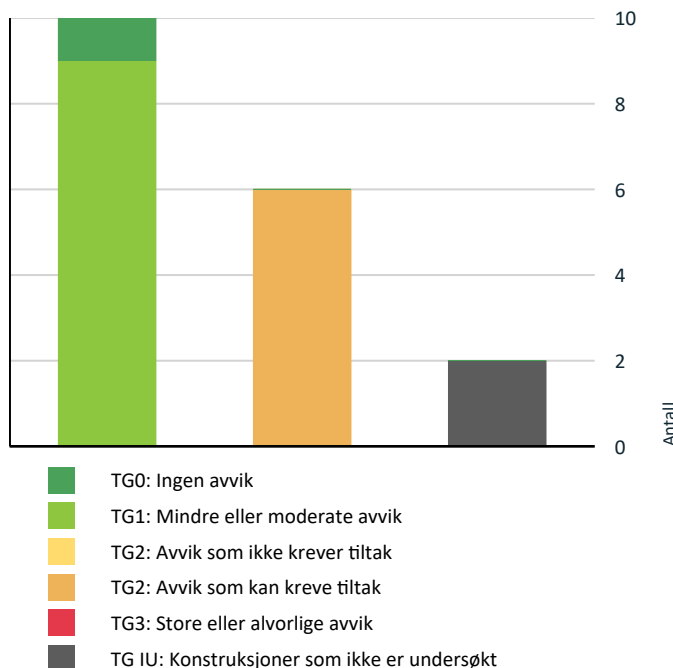
Anneks/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > 12V solcelleanlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst ved forrige salg

Standard

Normal god standard med 12V solstrømanlegg og oppvarming med vedfyring.

Vedlikehold

Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt. Eventuelt behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking fra 2008 med PVC banemembran med sveiset skjøter.

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp og beslag i sort utførelse, montert i 2008. Taknedløp er ført ned på nedgravde avløpsrør ført til synkekum.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med 10 cm bindingsverkskonstruksjon kledd med stående tømmermannskledning (over- og underligger).
Gavlvegg er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Kledning er festet direkte til spikerslag på bindingsverk uten luftesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt er ikke manglende lufting mellom kledning og bindingsverk noe problem i vårt distrikt og var heller ikke vanlig utførelse ved byggeår. Når det en gang skal byttes kledning vil det være naturlig å etablere luftesjikt iht. dagens standard for utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakskonstruksjon med sperrekonstruksjon og mønedrager i stue. Over soverom er det lite loft uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig luftesjikt mellom isolasjon og taktro av rupanel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Tidligere var det vanlig utførelse for hytter og ikke etablere luftesjikt.

Manglende lufting av skråtak og loft kan føre til kondens og fuktskader på konstruksjon. I praksis er manglende lufting ett mindre problemer for hytte som ikke står oppvarmet gjennom vinteren.

Det bør vurderes å etablere luftesjikt og spesielt om hytte skal være oppvarmet over lengre tid på vinteren.

TG 2 Vinduer

Doble vinduer med treramme og smårutet kittet glass i ytre vindusramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje. Slitasje på overflater kan føre til forkortet levetid på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige overflater.



TG 1 Dører

Sponfyllingsdør med malt panel utvendig.

Antatt uisolert dør fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trykkimpregnerte materialer fundamentert på grunn. Ovebygget inngangsparti med tilsvarende gulv, fundamentert likt som øvrig hytte.

Terrasse og gulvbord på plattning v/ ytterdør er fra 2021.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Ny parkett i sanitærrom og i øvrige rom er det overflater fra byggeår med lakkerte tregulv og trepanel på vegger og i himlinger.

Med unntak av soverom er overflater pusset opp med maling av himlinger og interiørbeis på vegger.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv som isolert bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft. Stubbeloft av sementbaserte plater.

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.

Avvik er over større avstander og er lite merkbare i praksis. Avvik er oppmålt med lasermåler i stue/kjøkken.

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.

V

🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Leca elementpipe i hovedsak kledd med teglstein (murskaller). Innvendig pipe er malt. Over tak er takmembran ført opp på pipe med beslag i overgang mot pipe og pipe er avsluttet med støpt topphelle. I stue er det murt brannmur og peisovn plassert på lav sokkel kledd med fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at det i 2024 var kommunalt tilsyn med pipe og ildsted og det var ingen registrerte avvik/bemerkninger og således er det ikke registrert forhold som krever utbedring.



🕒 TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

🕒 TG 1 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter med laminat benkeplate og stål oppvaskkum med avløp ut til terreng. 3 bluss kokeapparat plassert på egen benkeplate, med propanbeholder plassert under benk. Vannkran ved kum har vannforsyning fra vannkanne i skap med bruk av manuell

Tilstandsrapport

vannpumpe på kran.



TG 1 Sanitærrom

Rommet er pusset opp med ny parkett på gulv og overflatebehandling av vegger og himling, samt at det er ny servantskap. Servant har vannforsyning til kran fra vannkanne i skap med bruk av 12V vannpumpe. I rommet er det også utstyr for strømlegg med styringstavle, batterier og inverter



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Avløpsrør

Plast avløpsrør fra kjøkkenkum og servant, ført ned gjennom gulv og ut i terreng. Utførelse og tilstand på avløpsrør ut i terreng er ikke undersøkt

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Takhatt for tidligere lufterør fra do løsning i sanitærrom/boder er beholdt som ekstra ventilasjon.

TG IU 12V solcelleanlegg

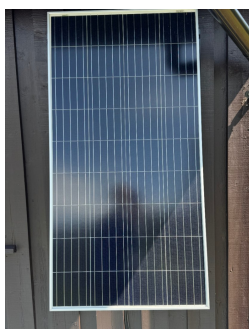
12V strømpplegg med solcellepanel på yttervegg, styringstavle og batteri.

12V strømpplegg i hytte med kontakter og led belysning. Eier opplyser at el. anlegg er komplementert og utbedret med mye nytt el. opplegg i hytte, samt at solcellepanel er flyttet og det er lagt opp nye ledninger mellom panel og styringstavle.

Videre er det 1500W/230V Inverter med ren sinus (230V strømuttak).

El. arbeider utført av eier. Takstmann har ikke undersøkt el. anlegg, utover at belysning fungerte normalt ved befaring og styringstavle viste at solcellepanel ga strøm inn til anlegg.

Tilstandsrapport



Styringstavle, 2 stk batterier og inverter

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er sandholdige jordmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig var hytte fundamentert på pilarer, men pga av setninger ble det etablert ny fundamentering ca 1999.

Hytte er i dag fundamentert på impregnerte horisontale stolper, lagt på singelpute på grunn. Mellom stolpe og bærebjelker for gulv er det klosset opp med plank etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygning har noe høydeavvik på konstruksjon, som følge av nivåforskjeller på fundamentering. Forrige eier opplyste at det ikke ble foretatt nøyaktig justering av høyder på bygning ved omfundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede utarbeidet takst ved salg av eiendommen i 2019 og det er ikke registrert endringer på fundamentering frem til i dag.

TG 0 Terrengforhold

Før omfundamentering av bygning var det problemer med mye vann i byggegrunn og rundt deler av hytte. Når fundamentering ble gjort om, ble det også utført drenering av grunn på baksiden av hytte og taknedløp ble ført ned på rør i grunn, som sammen med drenerør er ført til synkekum.

Ved befaring var det ingen indikasjoner med problemer med vannansamlinger eller bløt grunn. Typen stedlige sandmasser vil typisk på våren ta til seg noe fuktighet, før det naturlig tørker opp.

Bygninger på eiendommen

Do-hus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

God standard for bygningstype

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Ute-do er bygget som trekonstruksjon fundamentert på horisontale impregnerte stokker, lagt på grunn. Gulv med bjelker og tregulv, bindingsverksvegger med tømmermannskledning utvendig og trepanel innvendig. Ytterdør, type heltre fyllingsdør med malt panel utvendig. Vinduer med isolerglass. Tak bygget som saltak med horisontal himling kledd med trepanel og yttertak tekket med PVC takmembran og takrenner.

Innvendig er det plassbygget do-benk med lufterør over tak og lite plassbygget skap i forgang.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst ved forrige salg

Standard

Isolert anneksrom og oppvarming med vedfyring

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Byggegrunn er sandholdige jordmasser.

Anneks fundamentert på impregnerte horisontale stolper, lagt på singelpute på grunn. Gulv som bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft og isolasjon i innredet rom og uisolert bjelkelag i bod.

Yttervegger som 10 cm bindingsverkskonstruksjon kledd med stående tømmermannspanel (over- og underligger). Vegger er isolert i innredet rom. Eldre gjenbrukte vinduer og ytterdør type fyllingsdør med malt panel utvendig.

Tak som saltakskonstruksjon i tre med horisontal himling med kaldt loft over gjesterom og synlig sperrekonstruksjon i bod. Tak tekket med nye profilerte metall takplater, takrenner og beslag.

I front av bygning er det terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, fundamentert på grunn. Tak på anneks med ekstra takutstikk ut over platting.

Innvendig:

Gjesterom er det lakkert tregulv og trepanel på vegger og i himling. Oppvarming med vedovn og stålpipe. Stålpipe er bygget opp av standard ovnsrør og over tak er det ny inndekning på pipe. Pipe er plassbygd og har ikke typegodkjenning.

Bodrom er det gulv av trebord og ellers synlig konstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Innvendige forhold

.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, 2 Soverom, Sanitærrom

Andre bygg: Do-hus, Anneks/uthus

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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 2 000 000

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

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kommunale avgifter for feieavgift, renovasjon eiendomsskatt	Kr.	5 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling etc. fordelt over flere år.	Kr.	15 000
Estimert kostnader for bruk av privat vei, brøyting etc.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Do-hus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi - Do-hus	Kr.	50 000

Anneks/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks/uthus	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 420 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

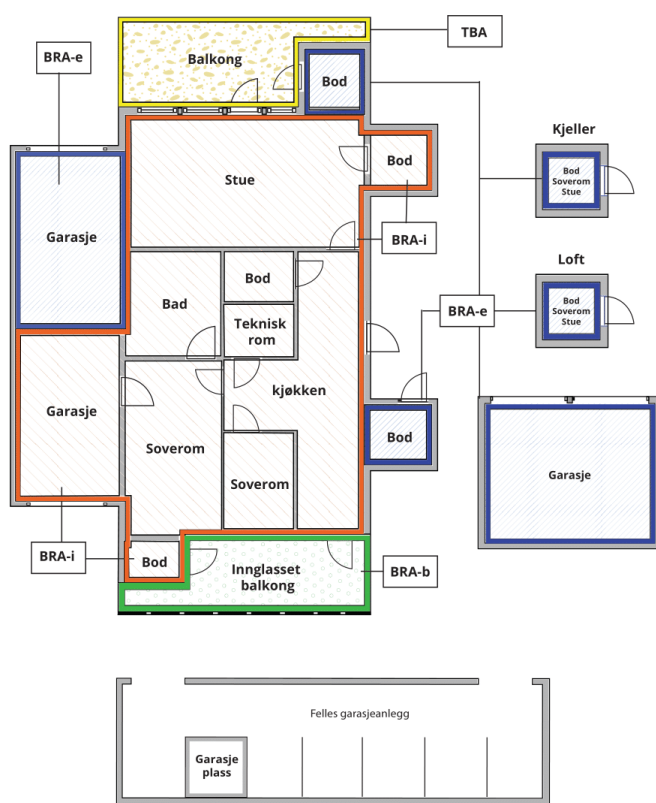
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	
SUM	52				
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Sanitærrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny terrasse, maling av vegger og div. innvendig oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Do-hus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Do-rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

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:

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Innredet annekst rom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger og det er ikke undersøkt om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

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

Kommentar: Ny takteking

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	0
Do-hus	0	0
Anneks/uthus	10	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Rune Kristoffersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	293	96		0	4908.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Killingtjernveien 3

Hjemmelshaver

Eriksrud Kristin Tollefsen, Eriksrud Ove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Ingen tilknytning av vann.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning av vann. Avløp fra kjøkkenkum og servant ført ut til terreng

Regulering

LNFR (Landbruk, natur, friluftsområde og reinbeite) i kommuneplan. I kommuneplan er område satt av til fritidsbebyggelse- kommunedelplan - ÅDALSFJELLA

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.