

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nissedalsvegen 1247, 3854 NISSEDAL
 NISSEDAL kommune
 gnr. 7, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 18885-2728

Referansenummer: TK1291

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



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 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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • 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 © 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 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

Hytta fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere bygningsmasse, med betydelige oppgraderinger og tilbygg utført i 2022.

Ifølge informasjon fra Nissedal kommune ble hytta trolig oppført rundt 1980. Det ble søkt om tilbygg i 2021, og ferdigattest for tiltaket ble gitt i 2023. Eiendommen har en funksjonell planløsning og moderne standard på meste av bygningsdeler. Det er benyttet solide materialer, og arbeidene bærer preg av fagmessig utførelse.

Yttertak er tekket med betongtakstein fra 2022, montert over diffusjonsåpen takduk og rupanel. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Takrenner, nedløp og beslag ble samtidig skiftet ut. Det er ikke montert stigeledd for feieradkomst. Yttervegger er oppført med trekonstruksjon og liggende kledning, etterisolert med 15 cm isolasjon og asfaltplater. Kledningen ble skiftet i forbindelse med tilbygget i 2022.

Samtlige vinduer og ytterdør er fra 2022 og fremstår som nye og funksjonelle. Hytta har en romslig balkong på ca. 45 kvm fra 2022 i meget god stand, men med rekkverkshøyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens krav dersom terrenget er mer enn 1,5 meter lavere. Det mangler rekkverk ved trapp til inngangspartiet – rekkverk er påbudt ved fallhøyder over 0,5 meter.

Innvendig er overflater oppgradert med laminatgulv i alle rom utenom badet. Vegger og himlinger er kledd med panel. Tilbyggets gulv er støpt med 40 cm isopor og fuktsperre. Eldre del har trebjelkelag, trolig med 15 cm isolasjon. En høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde på 3 meter er registrert, men vurderes som ubetydelig og normalt for trekonstruksjoner.

Hytta er oppført før krav til radonsikring ble innført, og manglende radonduk vurderes derfor ikke som avvik i henhold til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet.

Det er murt teglsteinspipe fra byggeår med heldekkende pipehatt. Kun to sider av pipen er visuelt tilgjengelige. Ingen synlige skader er observert. Ildstedet er en åpen peis, trolig fra byggeår. Pipen er ikke funksjonstestet.

Innvendige dører er fra 2022 og fremstår i svært god stand. Badet ble oppført i 2022 i forbindelse med tilbygg. Rommet har gulvbelegg med varmekabler og panel på vegger og himling. Det er installert dusjkabinett, toalett, servant og vaskemaskinopplegg. Fallet til sluk er noe lavere enn anbefalt, men oppkant ved terskel tilfredsstiller krav til våtsone. Sluk er av plast og korrekt montert. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør gir tilfredsstillende ventilasjon. Det er ikke observert skader, og ingen hulltaking er gjennomført grunnet alder og tilstand.

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avtrekksvifte med utkast på yttervegg. Hvitevarer (platetopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin) medfølger, men er ikke funksjonstestet.

Brannsikkerheten er ivaretatt med brannslukningsapparat og røykvarslere, sist installert i 2024. VVS består av rør-i-rør-system

for vann og plastavløp, tilknyttet kommunalt nett. Høiax varmtvannsbereder er plassert på badet. Fordelerskap for rør-i-rør er opplyst å være til stede, men ble ikke lokalisert under befaring.

Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskap er plassert på soverommet. Deler av dokumentasjonen foreligger, men er ikke gjennomgått av takstmann. Det anbefales å konferere med megler for å innhente ytterligere dokumentasjon før eventuelt kjøp.

Hytta er delvis fundamentert på eldre og nyere betongplattning, samt pilarer av lettklinkerblokker. Grunnen antas å bestå av løsmasser, men det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Bygget har åpen lufting under konstruksjonen, uten lukket krypkjeller.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak:

Yttertaket består av betongtakstein montert på 36x48 mm sløyfer og lekter. Undertaket er diffusjonsåpen takduk lagt over rupanel. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Alt arbeidet ble utført i 2022. Det er manglende stigeledd for adkomst til feier.

Takrenner, nedløp og beslag:

Alt ble skiftet i 2022 i forbindelse med oppgradering av tak og tilbygg.

Yttervegger og konstruksjon:

Trekonstruksjon med liggende kledning ble skiftet ca. 2022. Yttervegger er isolert med 15 cm isolasjon og asfaltplater. Innervegger har 10 cm isolasjon. Konstruksjonen har skråhimlinger og er en lukket konstruksjon, der forsvarlig kontroll krever destruktiv inngrep. Konstruksjonen er delvis ombygget i 2022.

Vinduer og dører:

Malte trevinduer fra 2019 og 2022 – samtlige ble skiftet/montert i 2022. Inngangsdør i malt utførelse fra 2022 – døren tetter godt og fungerer tilfredsstillende.

Balkong:

Balkongen er ca. 45 kvm og fra 2022. Den fremstår i meget god stand og er godt vedlikeholdt. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Kravet er 1 meter dersom terrassen er mer enn 1,5 meter over bakkenivå.

Inngangsparti:

Det mangler rekkverk ved trapp til inngangspartiet. Rekkverk er påbudt ved fallhøyder over 0,5 meter for å ivareta sikkerhet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater og innvendige materialer:

Alle overflater fremstår i meget god stand og er håndverksmessig

Beskrivelse av eiendommen

utført. Det er laminatgulv i alle rom, unntatt på badrom. Vegger og himlinger er kledd med panel.

Gulvkonstruksjon:

Tilbygg fra 2022: Gulvet består av en støpt konstruksjon isolert med 40 cm isopor og fuktsperre.

Eldre del: Gulvet består av trebjelkelag med antatt 15 cm isolasjon, ifølge opplysninger fra selger. Overflatene ble oppgradert med laminatgulv i 2022.

Det er registrert en høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde på 3 meter, fra pipen mot inngangspartiet. Pipen er solid fundamentert og stabil, uten tegn til bevegelse. Avviket skyldes trolig normale setninger i trekonstruksjonen og vurderes som ubetydelig i praksis – det kan kun påvises med presisjonsmåling.

Radonsikring:

Hytta er oppført i en tid da radonduk ikke var vanlig eller påkrevd, og manglende radonsikring er derfor ikke et avvik i forhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Krav til radonsikring ble først innført på 1990-tallet og skjerpet i TEK10/TEK17.

Pipe og ildsted:

Hytta har en tradisjonell murt teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er visuelt vurdert, men kun to sider er tilgjengelige for kontroll – kravet er fire frie sider. Ingen skader, sprekker eller mangler er observert på de synlige flatene. Det er montert heldekkende pipehatt, visuelt observert fra bakkenivå.

Pipen antas å være funksjonell, men den ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Ildstedet er en åpen peis, trolig fra byggeår.

Innvendige dører:

Dørene er fra 2022 og fremstår som nye, med minimal slitasje. Alle dører lukker godt og trenger ikke justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / Vaskerom:

Baderommet er oppført i 2022 i forbindelse med tilbygg. Overflatene består av gulvbelegg med varmekabler, panelte vegger og panelt himling. Alt fremstår pent utført og i håndverksmessig god stand.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant og underskap, speil, samt opplegg for vaskemaskin.

Gulvet har et fall på 0,5 cm til sluk. Dette er mindre enn det som anbefales i veiledning til TEK17, men det er samtidig registrert en oppkant ved dørterskel på minst 2,5 cm, som er i tråd med krav til høydeforskjell mellom våt og tørr sone. Denne oppkanten anses som tilstrekkelig for å hindre vannspredning ved eventuell lekkasje.

Gulvbelegget har oppkant rundt hele rommet, og sluket under dusjkabinettet er av plast og synes å være korrekt montert.

Rommet har mekanisk avtrekksvifte montert på yttervegg og luftespalte ved dør, noe som gir tilfredsstillende ventilasjon.

Ettersom badet er under 5 år gammelt og ingen tegn til skader er

observert, er det ikke grunnlag for hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. På kjøkkenet medfølger det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Kjøkken ventilator med avtrekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder står i bad/vaskerom. Selger opplyser at det er fordelingskap for rør i rør system, men det var ikke synlig for takstmann på befaringen.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Høiax varmtvannstank på 120 liter av nyere type.

Varmepumpe på vegg fra ca. 2022.

Kurser med automat sikringer. el-skap etablert i soverom. Diverse dokumentasjon foreligger i skap. Dokumentasjon er ikke undersøkt av takstmann. Konferer med utførende eiendomsmegler vedrørende samsvarserklæringer.

Selger opplyser at det er montert brannslukkingsapparat på det ene soverommet og røykvarsler er montert opp i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og fundamentering:

Byggegrunnen antas å bestå av løsmasser. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser, og takstmannens vurdering er derfor begrenset.

Hytta er delvis fundamentert på en eldre støpt betongplatt og delvis på en ny platt støpt i 2022. Øvrige deler av bygget står på pilarer av stablede lettklinkerblokker.

Konstruksjonen er åpen under bygget, og det er ikke etablert lukket krypkjeller, men åpen lufting rundt hele fundamentet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

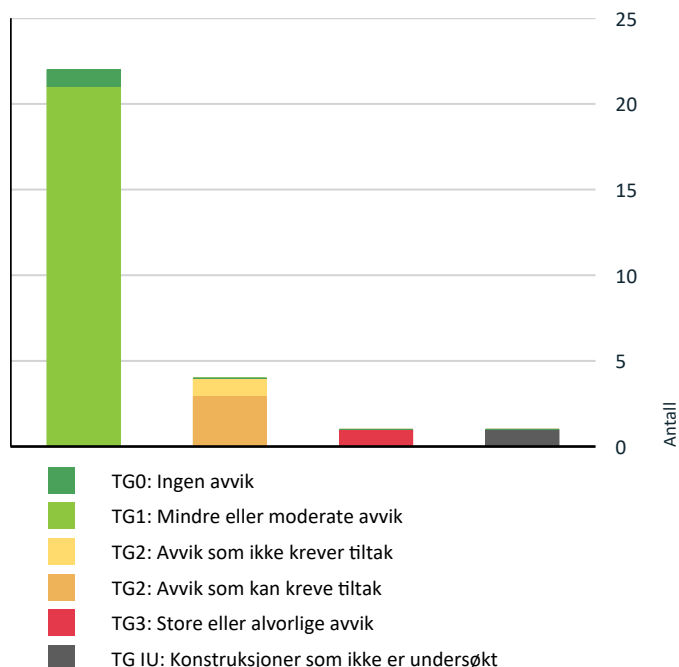
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I søknad om tilbygg er det tegnet inn 4 soverom, men den er kun bygget med 3 soverom. Dette er uten betydning da alle rom er P-rom eller bra- I som ikke trenger bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

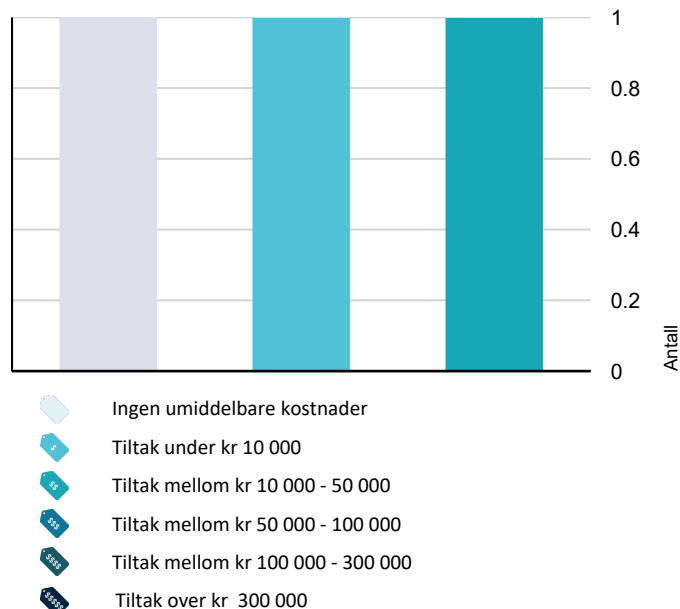
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår basert på tilsendt info fra Nissedal kommune. datert 11.6.1980 - Tilbygg søkt 2021 - ferdigattest 2023

Standard

Gjennomgående god standard i alle rom.

Vedlikehold

Tilnærmet ingen vedlikehold p.t. Fremstår veldig bra utført.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket fra består av betongtakstein, montert på 36x48 mm sløyfer og lekter. Undertaket er utført med en diffusjonsåpen takduk lagt over et rupanelt undertak, og taket er isolert med 20 cm isolasjon. Alt utført i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra 2022 og er utført samtidig med oppgradering av tak og tilbygg. Manglende stigtrinn på tak for adkomst til feier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med liggende kledning skiftet i ca.2022. Alle yttervegger er isolert med 15 cm før asfalt-plater, og det er 10 cm i innervegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Konstruksjonen har etablert skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktivt inngrep. Delvis ombygget konstruksjon i 2022.

Tilstandsrapport



Bilde før konstruksjon ble gjenbygget 2022



! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer henholdsvis fra 2019 og 2022, hvor alle ble skiftet/montert i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Malt inngangsdør i fra 2022. Døren tetter godt og fyller sin funksjon godt.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca.45 kvm fra ca. 2022 fremstår i meget god stand og godt vedlikeholdt. Høyde på rekkverk måler ca. 90 cm. Kravet er 1 meter der hvor terrassegulv måler mer enn 1,5 meter fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav til rekkverk er 1 meter i høyde der hvor avstanden fra gulvbord til bakkenivå er mer enn 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Utvendige trapper

Manglende rekkverk ved trapp inngangsparti. Rekkverk er påbudt der det er fare for fall som kan føre til skade. Ved nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter er det krav til rekkverk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende godkjent rekkverk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres rekkverk i henhold til dagens krav. Trappen fungerer likevel fint med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Alle overflater fremstår i meget god stand og håndverksmessig utført. Det er laminat gulv i alle rom med unntak av badet. Det er panelte vegger og himlinger i alle rom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbygg fra 2022: Gulvet i tilbygget er en støpt konstruksjon som er isolert med 40 cm isopor og lagt et lag med fuktsperre. Eldre del: Gulvet i den eldre delen av hytta består av et trebjelkelag med antatt 15 cm isolasjon ifølge selger. Overflater er oppgradert og kledd med laminat gulv i 2022. Det er registrert en høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde av 3 meter, målt fra pipen og mot inngangspartiet. Pipen er solid fundamentert og fremstår som stabil, uten tegn til bevegelse. Høydeforskjellen anses å være et resultat av normale setninger i hyttas trekonstruksjon etter byggeperioden. Avviket er såpass lite at det kun lar seg påvise med presisjonsmålinger, og det vurderes å ha en ubetydelig praktisk konsekvens.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Radon

Hytter bygget i har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonduk

! TG 3 Pipe og ildsted

Tradisjonell murt teglsteins pipe fra byggeår.

Visuell vurdering: Pipen er visuelt vurdert og fremstår med kun 2 frie sider. Kravet er 4 frie sider for kontroll. Ingen åpenbare ytre skader, sprekker eller mangler er observert på de synlige overflatene.

Synlig montert heldekkende pipehatt. Visuelt observert fra bakkenivå.

Man antar at pipen er funksjonell, men denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Ildstedet er åpen peis trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Kun 2 av 4 sider på pipevanger er tilgjengelig for kontroll. Kravet er tilkomst til 4 frie sider. Manglende ildfast plate på gulv foran peis.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Selger opplyser at det stedlige brann og feiervesenet har vært på befaring, og ingen anmerking er gitt. Selger opplyser at pipe er velfungerende og har vært i bruk. Mangelfull tilgang til pipens overflater kan gjøre det vanskelig å inspisere tilstanden for sprekker eller andre skader, spesielt på de skjulte sidene. Ta kontakt med brann og feiervesenet for videre avklaring. Hvis det viser seg å være en mangel kan dette løses med å sette innvendig piperør type stål eller keramikk av et godkjent murerfirma.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra 2022, og fremstår mer eller mindre som nye med begrenset slitasje. All dører lukker godt og trenger ikke justering.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom/vaskerom er bygget i 2022 i tilbygg. Baderommets overflater består av gulvbelegg med varmekabler, panelte vegger og panelt himling.

Badet innehar dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant, speil og skaper under benk.

Gulvet har 0,5 cm fall til sluk og har i tillegg en oppkant på 2,5 cm ved dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekksvifte og luftespalte ved dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panelte vegger og himling som fremstår pent og i håndverksmessig god stand.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Ved kontrollmåling er det registrert et fall til sluk på 0,5 cm. Dette gir et fallforhold som er lavere enn anbefalt i veiledning til TEK17.

Det er samtidig registrert en oppkant ved dørterskel på minst 2,5 cm, som er i tråd med anbefalte krav til høydeforskjell mellom våt og tørr sone. Denne oppkanten anses som tilfredsstillende for å begrense eventuell vannspredning ved lekkasje eller overflatevann.

Vurdering av avvik:

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

Fallet til sluk er lavere enn anbefalt og gis derfor Tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet har dusjvann rett i sluk, og det totale inntrykket er godt selv med manglende fall til sluk. For å kompensere for det svake fallet og redusere risiko for vannansamling og lukt, anbefales det jevnlig rensing av sluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg med høy oppkant rundt og 2,5 cm ved dørterskel. Synlig plastsluk under dusjkabinett virker å være riktig montert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom innehar dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant og underskap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2022 og er under 5 år. Det er derfor ingen grunn til hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. På kjøkken medfølger det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med av trekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder står i bad/vaskerom. Selger opplyser at det er fordelingskap for rør i rør system, men det var ikke synlig for takstmann på befaringen.

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank 120 liter av nyere type.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe på vegg fra ca.2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG IU 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.

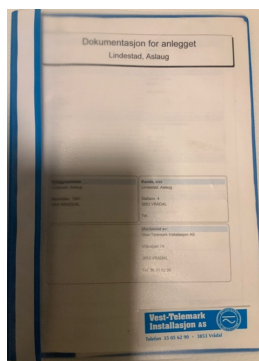
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Kurser med automat sikringer. el-skap etablert i soverom. Diverse dokumentasjon foreligger i skap. Dokumentasjon er ikke undersøkt av takstmann. Konferer med utførende eiendomsmegler.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i hytta, med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller samsvar med gjeldende forskrifter. For fullstendig vurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.



! 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 forenklete 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.

Selger opplyser at det er montert brannslukningsapparat på det ene soverommet og røykvarsler er montert opp i 2024.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består antatt av løsmasser. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta står delvis på eldre støpt betongplattning og delvis på ny støpt plattning fra 2022. Resterende deler av bygget er fundamentert på pilarer bestående av stablede lettklinkerblokker. Konstruksjonen er delvis åpen under bygget med god lufting – det er ikke etablert lukket krypkjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at vann og avløp er koblet til det offentlige nettet ca 2021/2022. Alt av vann og avløp er fra dette tidsrommet ifølge selger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

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.



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

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 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 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)		
Etasje	81			81	45
SUM	81				45
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I søknad om tilbygg er det tegnet inn 4 soverom, men den er kun bygget med 3 soverom. Dette er uten betydning da alle rom er P-rom eller bra- I som ikke trenger bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på hytta fra ca.2021 til 2023. Eier av hytta i dag er Tømrer som yrke, og har utført det meste av arbeider som egeninnsats. Konferer med eiendomsmegler om utførelsen av elektro og rørlegger arbeid.

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	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	7	68		0	736.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nissedalsvegen 1247

Hjemmelshaver

Lunde Gro, Lunde Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende i Nissedal kommune. Området rundt består av frittliggende fritidsboliger i naturskjønt areal. Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Flott utsyn over Nisser.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen vises i kommune-plankart som - Fritidsbusetnad - nåværende.

Om tomten

Fritidsboligens tomt består i hovedsak av lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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 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 dampsperran 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.

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 innsiden 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 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

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/personvernerklaering/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/TK1291>

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