





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rugdeveien 6, 2440 ENGERDAL
 ENGERDAL kommune
 # gnr. 14, bnr. 288

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 24.06.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 11482-1474

Referansenummer: ES1037

Autorisert foretak: Trysil Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.



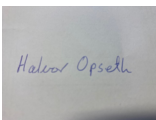
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Halvor Opseth

Uavhengig Takstingeniør

post@trysiltakst.no

414 11 866



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

	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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er utført i tømmer og bindingsverk med saltak. Inngang via overbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at det generelt er normalt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert. Vann fra borebrønn. Felles vannverk for området.

Opparbeidet tomt med utsikt over Engerdal, skog og fjellområder.

Ved befaring ble det gjennomført fuktøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak lagt på knasteplast
Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av svart metall. Svillesbeslag av kobber.

Stavlaft med 6" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull.

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragar og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser
Ytterdør uten glassfelt. Verandadør med glassfelt.

Delvis overbygde verandaer med utgang fra stue og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av fliser og lakkerte gulvbord. Vegger av tømmer og trepanel. Himling av trepanel. Skrå himling med synlige åser på deler av arealet. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon mellom etasjene. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonmålinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier, området har status med moderat aktsomhet. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipen er pusset og malt. Elementpeis i stue. Det foreligger ingen opplysninger om utført kontroll av feier.

Åpen tretrapp til andre etasje.

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger og himling av trepanel.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall mot sluk er ca 1:100.

Sluk av plast. Synlig membran i sluk.

Innredning med nedfelt servant, profilerte dører. Heltre benkeplate. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert vifte.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,4 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Bad

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger av tømmer og trepanel. Skrå himling av tre med synlig ås.

Flislagt gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Sluk av plast. Ukjent membran.

Innredning med nedfelt servant, profilerte dører. Heltre benkeplate. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Veggmontert vifte.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,7 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Induksjonstopp og gass kokebluss. Stekeovn. Kjøle- og frysenskap. Oppvaskmaskin med vannstoppsystem. Stålkum med ett-greps kran. Fliser mellom over og underskap.

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med vegger og tak av gran. Vinyl på gulv. Benk av osp. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør)

Besiktiget i rørskap. Fordelingsskap i teknisk bod. Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Luft til luft varmepumpe.

200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Sikringsapparat med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk rom. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 230 V anlegg. lukket fordelingsanlegg med 19 kurser. Standard belysning. Innfelte spotter på flat himling i første etasje.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget på lokale morenemasser. Isolert betongplate med L-elementer. Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke.

Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og brukslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

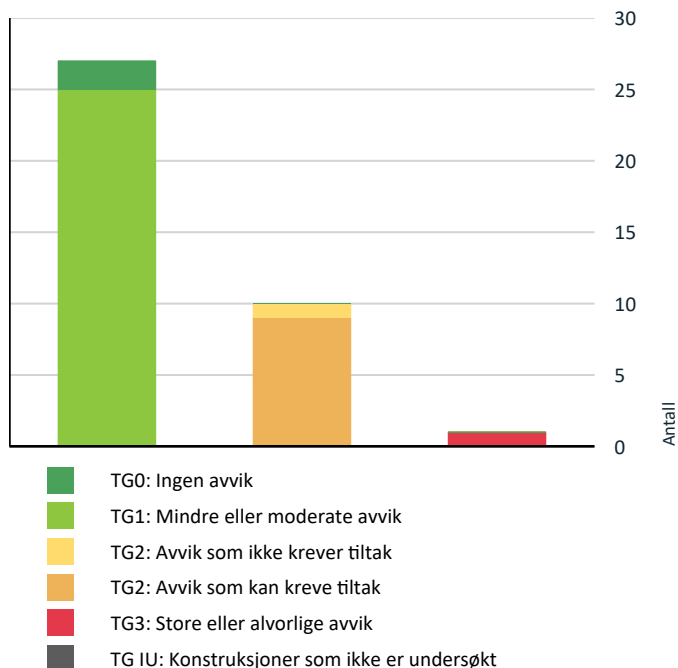
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

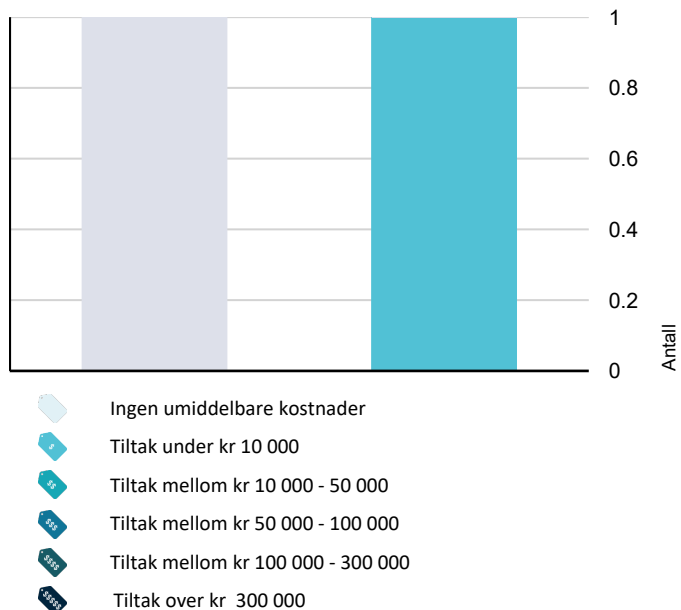
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring ble utført av takstmannen alene og opplysninger om bygningers alder, tomteforhold, vann og avløp bygger i hovedsak på opplysninger oppgitt av eier og eiendomsverdi.no.

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 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtak lagt på knasteplast



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av svart metall. Svillebeslag av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ved kontroll av feier kan det bli avvik på manglende stigetrinn på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Ved kontroll fra feier vil manglende stigetrinn bli registrert som avvik. Stigetrinn monteres.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Stavlaft med 6" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering er etter datidens krav, men kan vise seg å være utilstrekkelig ved høy innvendig oppvarming over lengre tid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Holdes under oppsikt. Ved tegn til isdannelse/kondensering må det iverksettes tiltak for å unngår fuktskade i takkonstruksjon.



TG 1 Vinduer

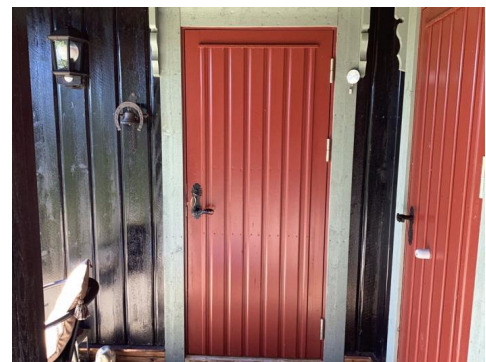
To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser



Merk at vinduer ikke tilfredsstillers dagens krav mht isolasjon/varmetap.

TG 1 Dører

Ytterdør uten glassfelt. Verandadør med glassfelt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget med utgang fra stue. Rekkverk. Overbygget veranda ved inngangsparti. Rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Verandagulv er montert inntil bunnsvill, beslag/luftespalte mangler.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag eller etableres avstand mellom gulv og vegg.

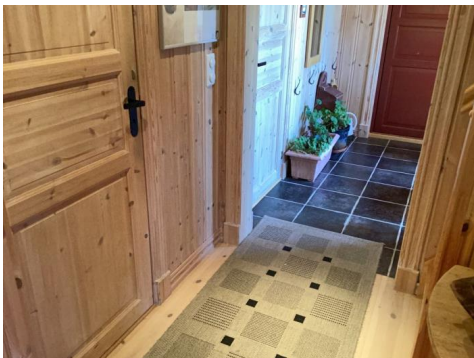
Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv av fliser og lakkerte gulvbord. Vegger av tømmer og trepanel. Himling av trepanel. Skrå himling med synlige åser på deler av arealet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon mellom etasjene. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonmålinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier, området har status med moderat aktsomhet. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som høy radonaktsomhet, men status blir ikke avklart uten måling.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipen er pusset og malt. Elementpeis i stue. Det foreligger ingen opplysninger om utført kontroll av feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Treverk med tilstrekkelig avstand til feieluke må kles med brannhemmende plate evt kan det monteres innleggsstein i feieluka. Dette kontrolleres mot leverandørens anvisninger. Konsekvensen av manglende brannsikring er økt fare for branntilløp.

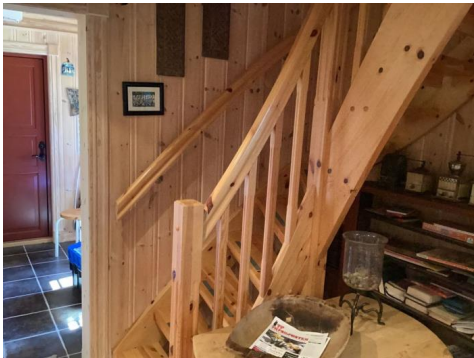
Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Åpen tretrapp til andre etasje.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall mot sluk er ca 1:100.

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår. Enkelte trenger lett justering.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling av trepanel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, profilerte dører. Heltre benkeplate. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggmontert vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Luftespalte mangler under dør

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Luftespalte kan etableres i dørblad/terskel. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utluffing.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,4 vektprosent fuktighet.

Ut fra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av tømmer og trepanel. Skrå himling av tre med synlig ås.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

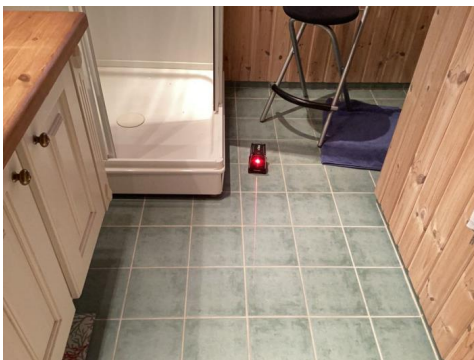
Gulvet er i hovedsak flatt. Det er målt en høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har fungert med dette avviket, men ved stor vannutstrømming er risikoen større for skade i naborom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

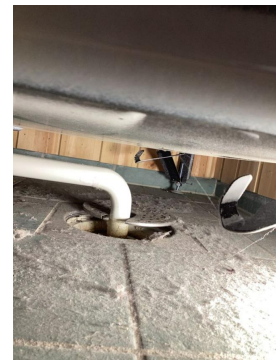
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder. Det er montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for skade.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, profilerte dører. Heltre benkeplate. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Veggmontert vifte

Vurdering av avvik:

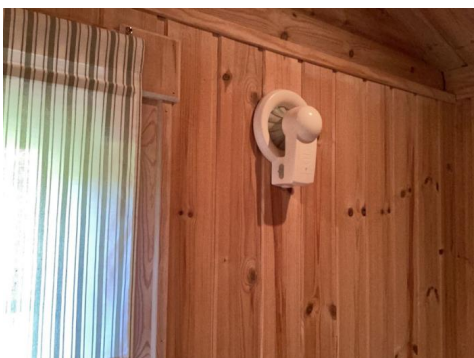
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Luftespalte mangler under dør

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Luftespalte kan etableres i dørblad/terskel. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,7 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Induksjonstopp og gass kokebluss. Stekeovn. Kjøle- og fryseskap. Oppvaskmaskin med vannstoppsystem. Stålkum med ett-greps kran. Fliser mellom over og underskap.



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.

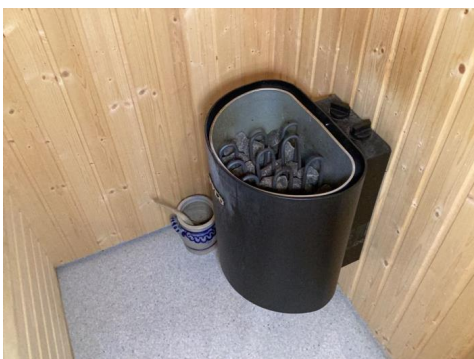
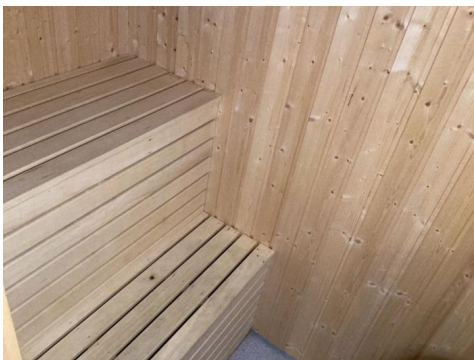


SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

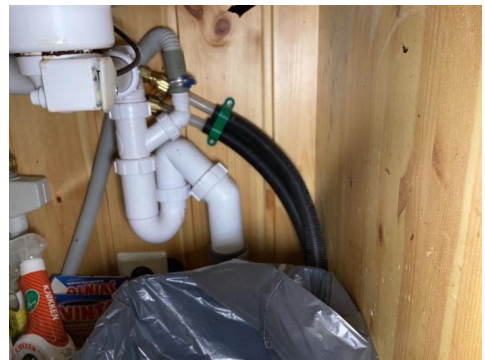
Vegger og tak av gran. Vinyl på gulv. Benk av osp. Elektrisk badstueovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør)
Besiktiget i rørskap. Fordelingsskap i teknisk bod.



TG 1 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.
Stakemuligheter for avløpsnettet.



Tilstandsrapport



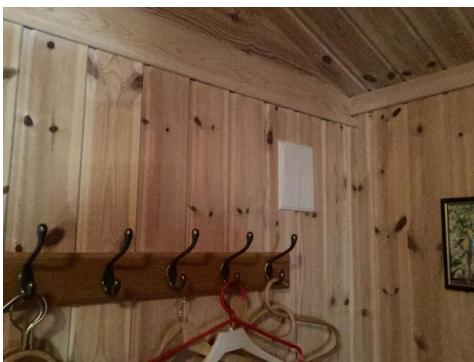
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.



! TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.



! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk rom. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. lukket fordelingsanlegg med 19 kurser.
Standard belysning. Innfelte spotter på flat himling i første etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 Kun mindre endringer siden byggeår.

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2018. Ukjent på evt andre arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget er i stor grad fra byggeår

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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 røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget på lokale morenemasser.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert betongplate med L-elementer.



TG 0 Terrenforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrenetrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
154 m²/148 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 6 Soverom, Teknisk rom, Stue, Spisestue, 2 Bod, Trapperom, Bad, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 350 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Skjønnsmessig beregnet. Inkl kommunale og lokale avgifter, vedlikeholdskostnader	Kr.	29 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	105	6		111	87
Etasje	43			43	10
SUM	148	6			97
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue m/trapp , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Teknisk rom , Stue , Spisestue , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2	
Etasje	Trapperom , Bad , Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Carport på 29 m2. Dette arealet er medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	147	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2024	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	14	288		0	1471 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdeveien 6

Hjemmelshaver

Emhjellen Arne Albert, Emhjellen Ingeborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solheim Hyttegrend , 4 km øst for Engerdal sentrum.

Dette er et etablert hyttefelt med nærhet til flott natur og muligheter for aktiv fritid sommer og vinter. Avstand til Trysil er 59 km. Avstand til Oslo er 267 km

Naturtomt som heller mot vest. Sjelden flott utsikt over nærområder og snaufjell. meget gode sol og lysforhold. Gruslagt gårdsplass med stor parkering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg. Bom ved innkjøring til området.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt som heller svakt mot vest. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog. Flott utsikt over nærområder og snaufjell. Solrik tomt. Gruset innkjøring med parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES1037>

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