

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tørset hyttegrend 4, 7398 RENNEBU
 RENNEBU kommune
 gnr. 90, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 11278-1440

Referansenummer: HJ9908

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

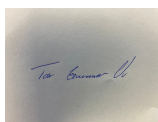
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



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 • tilleggbygg 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 har en del etterslep på vedlikehold og tiltak må påregnes.
For nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på eldste del av hytta er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Torvtekingen er lagt over tidligere takteking av bølgeeternit. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert synlige tegn på lekkasjer på befaringsdagen. Beslag er kommentert under punktnedløp og beslag.

Det er takrenner i metall ved tilbygg samt ved utgang fra stue. Veggene i eldste del av hytta er oppført i laftet tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Takkonstruksjon i eldste del av hytta er en takåskonstruksjon med innvendig synlige takåser og panelte skråhimlinger. Det er luftesjikt i forbindelse med bølgeeterniten. Tilbygget har sperrekonstruksjon med møneder og innvendig platekledd skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til nedbøy i konstruksjonen på befaringsdagen. Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass i hovedsak fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015, ytterdør fra stue fra opprinnelig byggeår.

Det er etablert en strekkmelltrapp ved hovedinngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater i tilbygg er fra 2015. Gulv i eldste del av hytta inklusive bjelkelag opplyses å være utskiftet i 2016. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det opplyses at gulvkonstruksjon i 1. etasje i eldste del er utskiftet i 2016, ellers fra 2015 i tilbygg og fra byggeår på loft.

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytta.

Hytta har teglsteinspipe med vedovn og åpen peis i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under kjøkken og soverom. Det opplyses at gulvkonstruksjon er utskiftet i 2015.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Det er ikke tilkomst til krypkjeller under stue og konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at det i 2015 også her ble etablert nytt gulv inklusive bjelkelag og isolasjon.

Hytta har malt tretrapp opp til loft.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat. Det er plassbygde overskap med glatte dører. Det er ikke innlagt vann, avløp går til krypkjeller. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet fra 2015 har belegg på gulv og panel og tømmer på vegger. Av utstyr er det servantskap og muldo med lufting over tak. Rommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast fra kjøkken og servantskap. Avløp er ikke funksjonstestet.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang. Eier opplyser at skapet ble montert i 2012. Det er kun tre kurser hvor en er hovedsikring, en går til stikk under skapet og en til lys i hytta. Det er ikke etablert brannslukningsapparat i hytta. Det må påregnes innkjøp av brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke etablert drenering/utvendig fuksikring ved hytta.

Bygningen har betonggrunnmur (sparesteinsmur) under eldste del av hytta.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren fremstår i god stand.

Tomten er en naturtomt som er delvis gruset opp mot hovedinngang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

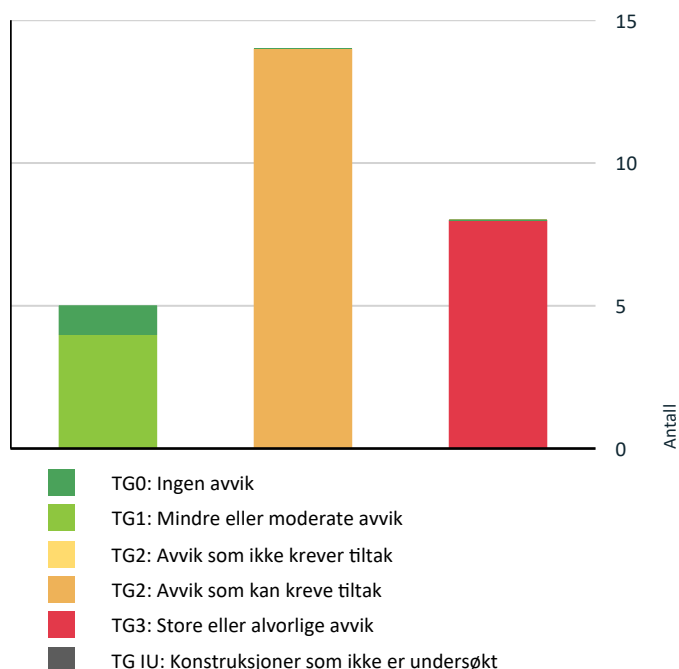
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av hytta i kommunens arkiver.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytte eller tilbygg. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

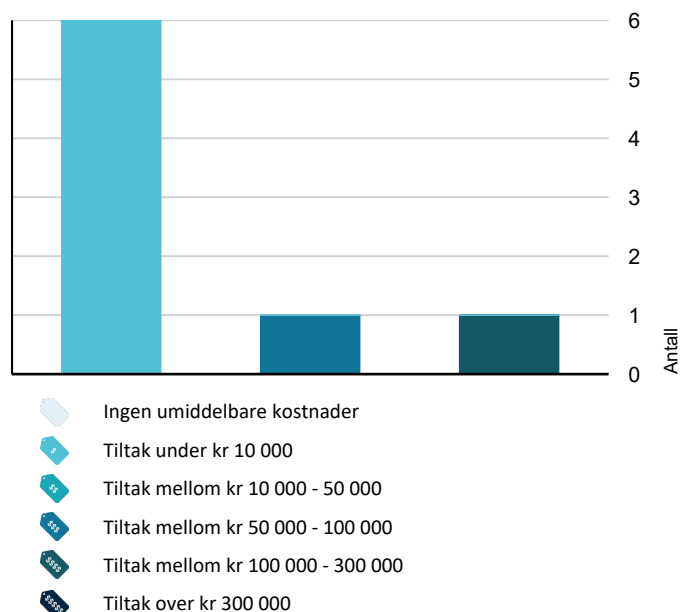
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilkomst til krypkjeller under stuedelen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert..

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1946

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Opplysning gitt av eier.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Sikringsskap fra 2012.
2015	Tilbygg	Oppført tilbygg med gang og toalettrom.
2016	Modernisering	Nytt gulv inklusive bjelker i eldste delen av hytta.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på eldste del av hytta er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Torvtekingen er lagt over tidligere takteking av bølgeternit. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres råte i torvhald samt busker og trær på taket. Ved en visuell kontroll av innvendige tak registreres det fuktskjolder ved pipe samt ut mot raft nedenfor pipe, ellers ingen synlige tegn til lekkasjer. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt i området på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

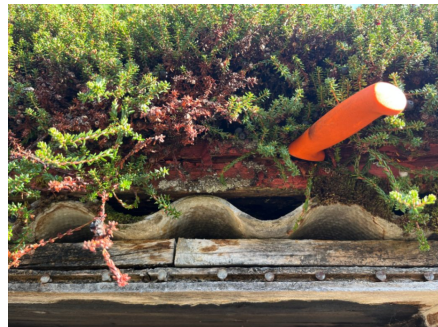
Med tanke på alder og tilstand anbefales utskifting av taktekingen på eldste delen av hytta. Eternittaket under torvtekingen inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eternittak under torv.



Råte i torvhald.



Fuktskjolder ut mot raft i stue.



Fuktmåling ved pipe.

TG 1 Takteking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert synlige tegn på lekkasjer på befaringsdagen. Beslag er kommentert under punktnedløp og beslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner i metall ved tilbygg samt ved utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stedvis takrenner og nedløp. Underlagspapp er kun spikret og ikke klemt med beslag i overgangen tak/vegg mot oppstuggu. Det ble som tidligere nevnt registrert fuktskjolder i forbindelse med pipe, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av takrenner og nedløp der dette mangler for bedre bortledning av vann fra grunnmur. Montere beslag i overgangen tak/vegg for å hindre eventuelt fuktinntrekk. Det må foretas en kontroll av tetting ved pipe med tanke på registrerte fuktskjolder.

Tilstandsrapport



Takrenne ved inngang til stue.



Papp ikke klemt med beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av hytta er oppført i laftet tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tømmerkassen er fra 1946 og har følgelig slitasje, sprekker og eldre råteskader. Det ble ikke registrert tegn ferske tegn til fuktinntrekk i nover, men det registreres at det stedvis er innvendig tettet med glava i enkelte sprekker. Det mangler musesperre i nedre kant bak utvendig panel. Det ble stedvis registrert muselort i 1. etasje og det registreres at det er foretatt tetting utvendig i overnagen mot tilbygg samt innvendig ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av sprekker må kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet ved behov. Musesperre må monteres i nedre kant bak panel og ellers hvor behov. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser i forhold til eventuelle skader i lukkede konstruksjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i eldste del av hytta er en takåskonstruksjon med innvendig synlige takåser og panelte skråhimlinger. Det er luftesjikt i forbindelse med bølgeeternitten. Tilbygget har sperrekonstruksjon med mønedrager og innvendig platekledd skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til nedbøy i konstruksjonen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte, og det registreres sprekk i 2 vindusruter samt manglende hesper på enkelte vinduer. Ved funksjonstest av enkelte vinduer registreres det at noen tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015, ytterdør fra stue fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdøren har noen utettheter mellom dørblad og karm samt noe utvendig malingsslitasje. Ytterdør fra stue har generell slitasje samt tar i terskel og har noen mindre utettheter mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justering må påregnes.

Tilstandsrapport



Malingsslitasje hovedinngangsdør.

Utvendige trapper

Det er etablert en strekkmetalltrapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater i tilbygg er fra 2015. Gulv i eldste del av hytta inklusive bjelkelag opplyses å være utskiftet i 2016. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det opplyses at gulvkonstruksjon i 1. etasje i eldste del er utskiftet i 2016, ellers fra 2015 i tilbygg og fra byggeår på loft.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

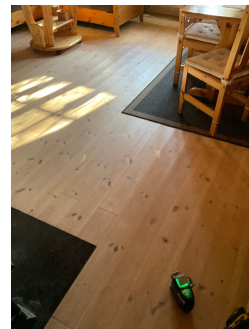
Det registreres fukt og muggsopp i etasjeskillet under kjøkken og soverom i 1. etasje. Med bruk av fuktmåler ble det målt 62% fukt i etasjeskillet. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i 1. etasje. I 2. etasje ble det registrert høydeforskjell på ca 60mm i en avstand på 2m i gang i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak i forbindelse med fukt i krypkjeller. Se punkt "krypkjeller". Det registreres ingen synlige skader i forbindelse med skjevheter på loft. Dersom skjevheter skal utbedres må dimensjon på gulvkonstruksjon økes. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forhold til fukt i krypkjeller med tanke på eventuelle skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytta.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Pipe og ildsted

Hytta har teglsteinspipe med vedovn og åpen peis i stue.

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.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa har delvis ikke 4 synlige sider i forhold til krav for teglsteinspiper. Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 300mm, samt mangler ildfast plate på gulv under sotluke. Den ene platen på gulv foran peisen er ikke festet. Platen som er festet har skarpe kanter og bør byttes til annen type.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak i forhold til at alle 4 sider skal være synlige. Det kan da alternativt etableres stålrør i pipeløp og kravet vil da være 2 synlige sider. Det må etableres ildfast stein bak sotluke samt ildfast plate på gulv under sotluke. Plater på gulv bør byttes med plater uten skarpe kanter. Siste feiing 09.08.2023 ble ikke gjennomført da pipa ikke hadde sot. Ukjent når siste tilsyn er foretatt og det anbefales derfor en kontroll av pipe/ildsted. Estimert kostnad gjelder etablering av stålrør i pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under kjøkken og soverom. Det opplyses at gulvkonstruksjon er utskiftet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det registreres fukt og muggsopp i etasjeskillet/stubbloftet. Med bruk av fuktmåler ble det målt 62% fukt på befaringsdagen og er over grensen for utvikling av sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre. Det må etableres tilstrekkelig ventilering samt foretas nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle fuktskader i etasjeskillet. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Kryp kjeller - tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Det er ikke tilkomst til krypkjeller under stue og konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at det i 2015 også her ble etablert nytt gulv inklusive bjelkelag og isolasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble ikke registrert synlige skader i krypkjelleren i tilbygg. Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen for å senke den generelle fuktigheten i kjelleren. Ved fuktmåling i stubbloft ble det målt 20% fukt, noe som må sies å være normalt i krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte mot grunn er det ikke behov for egen dampsperre.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk og håndløper på vegg ved trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dert må påregnes justeringer for at dørene skal fungere friksjonsfritt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat. Det er plassbygde overskap med glatte dører. Det er ikke innlagt vann, avløp går til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skjært side på benkeplate mot komfyr. En dør i overskap har behov for justering. Overskapet har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at skjært kant på benkeplate smøres med silikon for å unngå fuktinntrekk ved eventuelt vannsøl. En skapdør i overskap bør justeres.



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekksvifte over komfyr.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fra 2015 har belegg på gulv og panel og tømmer på vegger. Av utstyr er det servantskap og muldo med lufting over tak. Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Det registreres sprekke i servant samt at skapdør har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant må skiftes og skapdør justeres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra kjøkken og servantskap. Avløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er satt på grunn av ukjent tilstand/funksjon på avløpsrør. Det er skader i stubbloft rundt avløp fra kjøkken, ukjent om dette har noen sammenheng med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonstest av avløp.



TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er mangelfullt med ventiler i yttervegger. Tømmerveggene vil ha en viss naturlig ventileringsmen vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang. Eier opplyser at skapet ble montert i 2012. Det er kun tre kurser hvor en er hovedsikring, en går til stikk under skapet og en til lys i hytta.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent alder på eldste del av anlegget.

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

Ukjent Eier opplyser at skapet er montert av Kraftlaget Riise elektro. (Tidligere Kvikne Rennebu Kraftlag)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill 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?

Ja

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 Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne hytta, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det registreres at ledning for lys i gang har brudd samt ikke festet til vegg. Det er benyttet skjøteledning inn til toalettrom. Utbedringer må påregnes. Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll. Estimert kostnad gjelder kun kontroll av anlegget og ikke utbedring av mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er ikke etablert brannslukkingsapparat i hytta. Det må påregnes innkjøp av brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke etablert brannslukkingsapparat i hytta.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering/utvendig fuktsikring ved hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt i krypkjeller. Dette skyldes delvis at vann følger fjellet inn under grunnmur, men det er i hovedsak helling fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da hytta står på fjell er det vanskelig og etablere fungerende drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (sparesteinsmur) under eldste del av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren fra byggeår er slitt. Dette skyldes dårligere kvalitet på betongen ved byggeåret samt at det ble benyttet en del stein for å drøye betongen. Tilstand på grunnmuren i del av krypkjelleren under stue er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold/pussing av muren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren fremstår i god stand.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 0 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt som er delvis gruset opp mot hovedinngang.

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

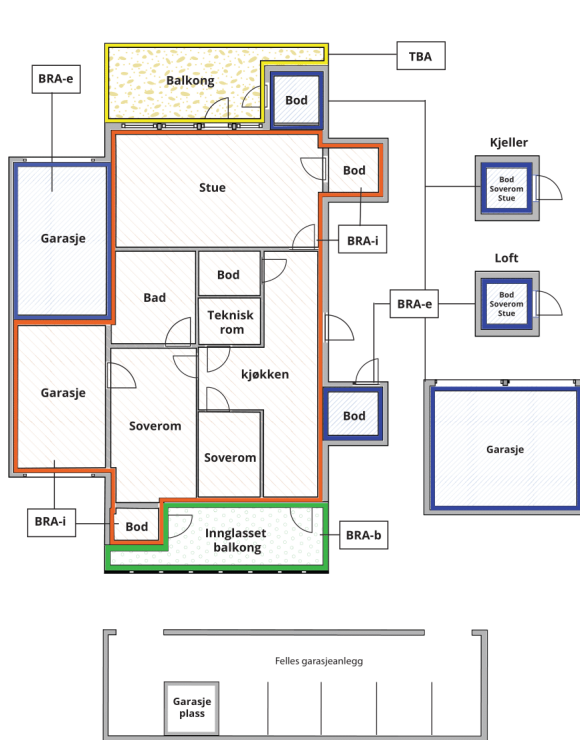
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	60			60			60
Loft	17			17		3	20
SUM	77					3	80
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, soverom, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hytta i kommunens arkiver. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytte eller tilbygg. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

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	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	90	26		0	17161.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tørset hyttegrend 4							
Hjemmelshaver Sivertsen Kennet Åge							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst er via privat vei. Det opplyses at det foreligger tinglyst veirett frem til hytta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
460 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	15.10.2025		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 befaringsstidspunktet 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/HJ9908>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon