





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Rolstadgreina 96, 2040 KLØFTA  
 ULLENSAKER kommune  
 gnr. 75, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 21739-1021

Referansenummer: ES6091

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



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

© 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over ett plan fra 1978.

Fritidsboligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

På tomten er det en vedbod og stabbur.

Stabburet består av et oppholdsrom og et rom som tidligere er brukt som utedo, og er isolert.

Vedboden er målt til ca. 6,4m<sup>2</sup>.

Stabburet er målt til ca. 18m<sup>2</sup>.

Platting mellom vedbod og stabbur er målt til 14,5m<sup>2</sup> inkludert trapp.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Fritidsboligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasadene er overflatebehandlet i nyere tid og det er stedvis skiftet kledningsbord iht. eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Malte trevinduer 2 x 1-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren har et glassfelt.

Terrasse bygget med bjelkelag og terrasse bord i impregnerte materialer. Trekkverk med stående bord.

Rekkverk er målt til 106cm.

Terrassen er målt til ca. 43m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett på stue, gang og tilstøtende soverom, laminat på soverom mot kjøkken og belegg i entré.

Vegger har malt panel og folie over kjøkkenbenk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lecapipe me peis og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på vegg og takess-plater på innvendig tak. Badet er innredet wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fallet er målt fra topp gulv til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet er levert fra produsent IKEA.

Kjøkkenet er et vinkel-kjøkken med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser og folie.

Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap.

På kjøkken gulv er det laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon i rom for varig opphold.

Det er etablert luftespalte i vinduer og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Elektrisk skjult/åpent anlegg

Det er etablert 2 røykvarslere og håndslukker.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1978.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforholdet rundt boligen er skrående fra den ene langsiden til den andre.

Utvendige avløpsrør er av plast og føres til privat septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og vannforsyning kommer fra privat brønn. Septiktanken er av glassfiber fra ca. 2011.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår.

Tidligere utebod er gjort til en del av badet.

Tidligere kott er i dag en del av kjøkken.

Dette er omdisponering fra s-rom til p-rom og er søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne omdisponeringen.

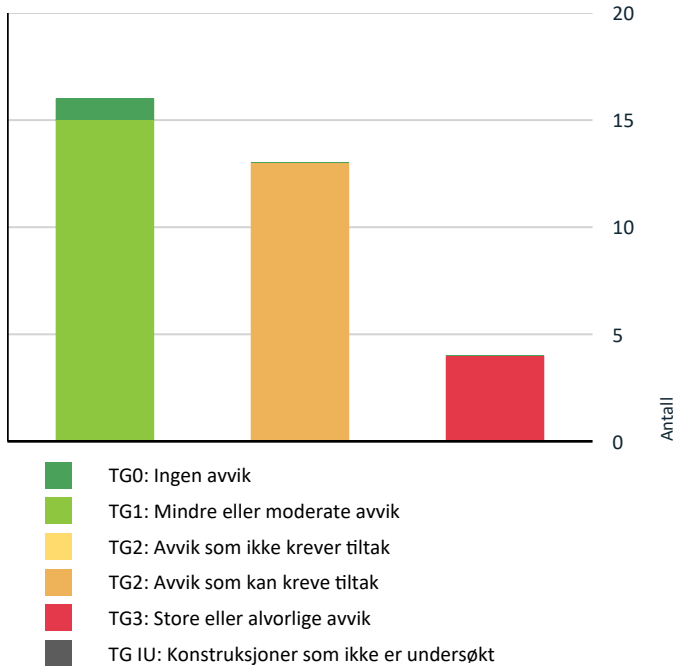
Ellers er hytten påbygd. Påbygget består av entré. Dette er ikke søknadspliktig men må byggemeldes.

Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med dette.

Endringer i planløsningen er ikke gjort av nåværende eier.

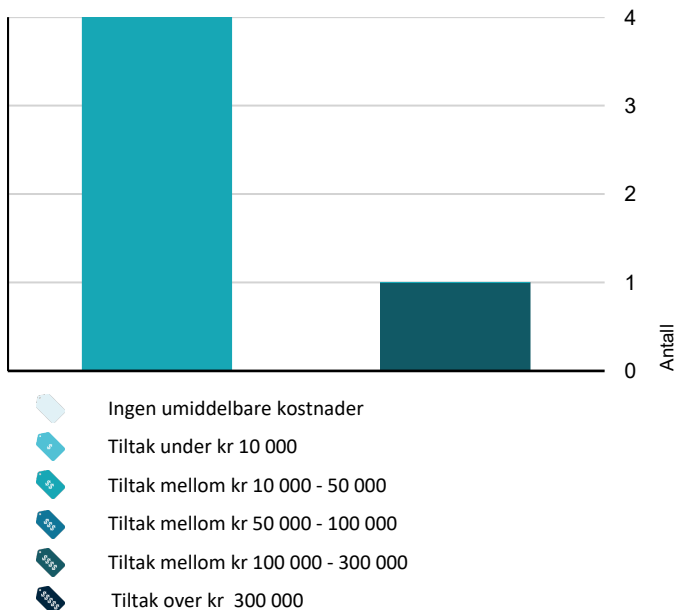
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

## 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](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det må alltid medregnes vedlikehold på eldre bygninger.

### Tilbygg / modernisering

2019	Vedbod	Etablert vedbod på tomten.
2020	Terrasse	Terrassen etablert ved inngangsside.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hatt til luftenventil på bad er ikke fagmessig tettet. Membranen som fungerer som tetting rundt gjennomføringen er trukket opp på takplatene. Hattebeslaget er lagt ovenpå takplater, men er ikke lagt under overgang mellom plater slik at det blir tilstrekkelig avrenning av vann. Membranen er tidligere limt til takplater men har i dag sluppet, og vann trenger direkte inn i konstruksjonen som følge av dette. Dette bekreftes også ved at det er målt høye fuktverdier rundt ventil i innvendig tak på bad. Det er i tillegg synlig svelling i platen hvor fuktmålinger er utført.

Utover dette registreres det en utett overgang i hjørne ved inngangsparti. her er det brukt samme løsning med å lime membranduk til takplater. Denne membranen har også sluppet her. Det er ikke innvendig fuktproblematikk forbundet med dette, men vindskibord har fuktslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som utbedringstiltak bør det først og fremst foretas en utvidet kontroll av gjennomføringen til luftenventil på badet. Det er ved befaringen kun foretatt en utvidet kontroll av pipehatt og membran løsning, men denne er ikke tilstrekkelig for å avdekke fullstendig omfang. Da må hattebeslaget demonteres i tillegg til platene rundt området.

Det anbefales i sammenheng med dette å utbedre avviket ved vindski over inngangsparti.

Kostnadsestimat settes for en utvidet kontroll, da omfanget av utbedringer ikke kan stadfestes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere dette for bedre personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasadene er overflatebehandlet i nyere tid og det er stedvis skiftet kledningsbord iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Det registreres stedvis sprukne bord på gavl vegg mot vei. Ingen avvik registrert utover dette.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales stedvis utskifting av bord.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer 2 x 1-lags glass.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Vinduer fra byggeår tilfredsstillende ikke krav til isoleringsevnen. Det bemerkes at dette er en fritidsbolig og bruken ikke er den samme som en bolig. Utover dette registreres det værslitasje på utsiden av vinduet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

For å lukke avviket må disse vinduene skiftes, men det er ikke umiddelbart behov for dette.

## TG 1 Vinduer 2021

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Vindu 2014

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TG 1 Vinduer øvrige

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren har et glassfelt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med bjelkelag og terrasse bord i impregnerte materialer. Trerakkverk med stående bord.

Rekkverk er målt til 106cm.  
Terrassen er målt til ca. 43m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det registreres slitasje i terrassebordenes overflatebehandling. Ingen registrerte avvik utover dette.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av terrassebordene.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett på stue, gang og tilstøtende soverom, laminat på soverom mot kjøkken og beleg i entré. Vegger har malt panel og folie over kjøkkenbenk.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det registreres slitasje i gulvoverflater over det en kan forvente. Dette gjelder i hovedsak parkettgulv i stue og gang, og laminat på kjøkken. Det er fuktsvelling i skjøter på laminat og riper og hakk i parkett.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet byttes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe med peis og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at avvik kan oppstå. Det bemerkes at brannvesenet har godkjent ildstedet og pipen. Det er fremvist dokumentasjon på dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med tilstanden i tiden som kommer. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

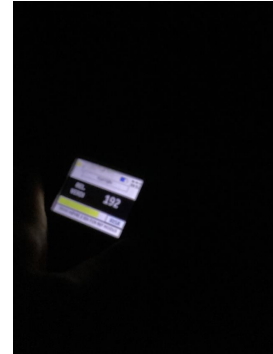
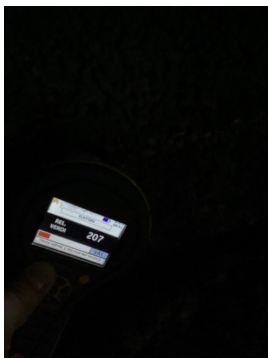
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat er satt for en utvidet kontroll, og ikke for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det minste soverommet bærer preg av elde. I tillegg har dørbeslag/låskasse svekket funksjon. Ingen registrerte avvik utover dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å bytte døren i tiden som kommer.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegg og takess-plater på innvendig tak. Badet er innredet med WC, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har himlingsplater. Vegger har våtromsplater.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ufagmessig utførelse i skinne nederst på våtromsplater. Overgang plate og skinne må ha elastisk fuge for å hindre fukt innsig i skinne og ned til ende ved på plate. Det bemerkes at det er ukjent om det er en innvendig fuge i denne skinnen som stopper fukt.

Utover dette er døren er plassert i våt sone.

Plate rundt luftenventil i innvendig tak har fukt svelling som følge av vanninntrengning fra tak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av løsningen, og om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon. Uansett anbefales det å etablere en elastisk fuge for bedre fuktsikring.

Det anbefales å benytte våtromsmaling på listverk rundt døren.

Himlingsplate rundt luftenventil bør skiftes.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fallet er målt fra topp gulv 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.

Høydeforskjellen er målt til 15mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Hvis dusjkabinettet fjernes og bruksbelastningen av rommet endres kan det forårsake fukt problematikk. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrommet bør utbedring av fallforholdet medtas.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ukjent tettesjikt. Men det er registrert fagmessig utførelse av mansjett klemt ned på sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelsen, slik at type tettesjikt og løsninger kan fastsettes.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ny baderomsinnredning og dusjkabinett montert i 2020.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

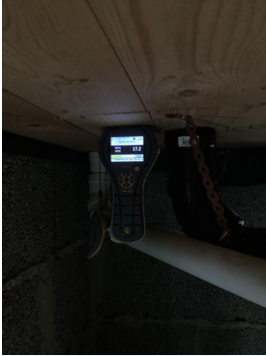
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra produsent IKEA.  
Kjøkkenet er et vinkel-kjøkken med over- og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert og foliert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap. På kjøkkengulv er det laminat.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i rom for varig opphold.  
Det er etablert luftespalte i vinduer og veggventiler.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### 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.*

Elektrisk skjult/åpent anlegg.

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.  
**2022 Det er utført arbeid i 2022. Rettet opp i ledninger. agt opp 2 stikk i stue. Lagt opp egen kurs til varmtvannsbereider.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ny innmat i sikringsskap i 2010 med dokumentert utførelse. Utvidet El-kontroll av Hafslund mars 2018, avvik etter denne er dokumentert rettet opp.**  
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?

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert 2 røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1978.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dette med bakgrunn i innvendig kontroll/overflatesøk av krypkjeller. For videre omtale se punkt om krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat er satt for å skifte dreneringen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

TG 1

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3

### Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er skrående fra den ene langsiden til den andre.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er terrengfall inn mot fritidsboligen på kjøkkensiden.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med utbedring av drenering, og er en videreføring av kostnadsestimatet i det punktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og føres til privat septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og vannforsyning kommer fra privat brønn.

## ! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra ca. 2011.

# 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

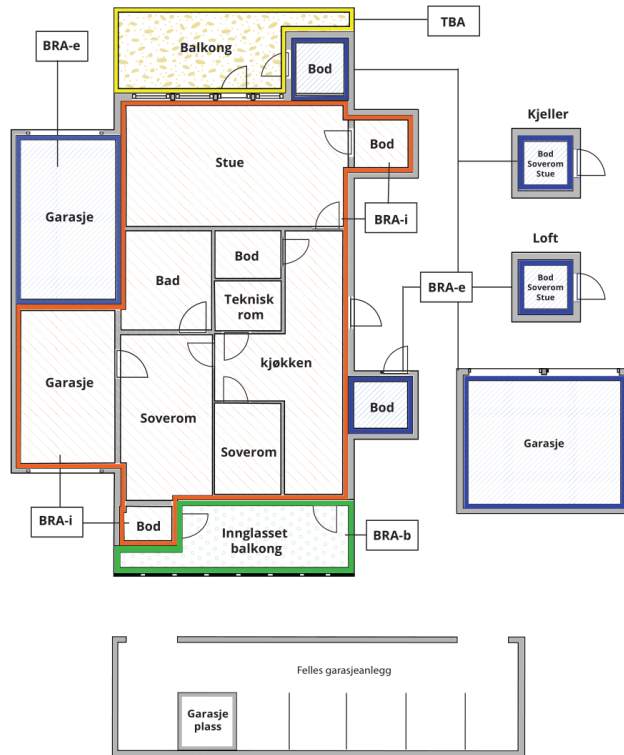
## Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	43
<b>SUM</b>	<b>65</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré , Gang		

### Kommentar

Takhøyde stue: 2,22 m.  
Takhøyde bad: 1,91 m til laveste punkt, 2,43 m til høyeste punkt.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår.  
Tidligere utebod er gjort til en del av badet.  
Tidligere kott er i dag en del av kjøkken.  
Dette er omdisponering fra s-rom til p-rom og er søknadspliktig.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne omdisponeringen.

Ellers er hytten påbygd. Påbygget består av entré. Dette er ikke søknadspliktig men må byggemeldes.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med dette.

Endringer i planløsningen er ikke gjort av nåværende eier.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider av rørlegger og elektriker de siste 5 årene.

### 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	65	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Kurt Viggo Skage	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	75	44		0	1718.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rolstadgreina 96

### Hjemmelshaver

Victor Setsaas Skage

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen har en fin og landlig beliggenhet.  
Kort vei til fine turmuligheter.  
Ca. 6 km til Forretningssenter i Vormsund.  
Ca. 14 km til Kløfta og Jessheim og ca. 50 km til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen har vann fra felles brønn.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboliger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, Parkeringsareal. Deler av tomten består av naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.  
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Opplysninger gitt av tidligere eier

- Skiftet gulv og montert garderobeskap på soverom juni 2022.
- Ny håndslukker februar 2023.
- Byttet kjøkkenvinduer ca. 2020.
- Terrasse etablert i 2018.
- Vedskjul bygget i 2019.
- Utbedret trapp til skjul 2019.
- Badet er renoveret, disse arbeidene er ferdigstilt i 2010.
- Nytt dusjkabinett og ny servant innredning ca. 2020.
- Ny 120 liters varmtvannsbereider august 2022.

Opplysninger gitt av nåværende eier

- Det er gjort overflatebehandling på kjøkkenet og kjøkkenets innredning.
- Montert innebygget mikroovn.
- Skiftet vask og kran.
- Montert varmpumpe i stue.

### Oppvarming av boligen

Fritidsboligen varmes opp med peis, vedovn og panelovn i gang. Deler av badet har elektriske varmekabler, nærmere bestemt ved dusjonen.

### Byggemåte

Fritidsboligen er plassert på ringmerking av leca med krypkjeller.  
Øvrig er det veggkonstruksjon av bindingsverk, med liggende og stående trekledning. Gulvet har bjelkelag av tre. Takkonstruksjon med taksperrer. Taket er tekket med metallplater med imitasjon av takstein.  
Vinduer har 2-lags glass.

## Siste hjemmelovergang

**År**  
2017

**Type**  
Annet

# Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egenerklæring	05.10.2023	Sendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei	
Ordrebekreftelse	04.10.2023	Oversendt kunde	Fremvist	1	Nei	
Godkjente byggetegninger	06.10.2023	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei	
Ferdigattest fra byggeår	06.10.2023	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei	
Eiendomsverdi	06.10.2023	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei	
Eier	06.10.2023	Eier oppgav opplysninger	Gjennomgått	1	Nei	
Kommunale dokumenter	06.10.2023	Overendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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

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 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/ES6091>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon