

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nerskogen hyttegrend 250, 7393 RENNEBU
 RENNEBU kommune
 gnr. 41, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 20704-1643

Referansenummer: DI4777

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst

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, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan med hems med utvendig bod.
Isolerte ringmurer, betonggulv, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med torvtak. 3-lags vindu. Terrasse med utgang fra stue.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Sorte stål takrenner, nedløp og sort fotbeslag på pipe med topphatt.
Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Synlig møne drager i stue.
Hems
OSB plate på gulv, gråpapp på vegg og i himling. Hems har tilgang via loftsluke med stige fra gang og benyttes kun som lagerrom. Største takhøyde er målt til ca. 141 cm
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass
Terrasse bygd på terreng, opplagret på støpte fundamenter med impregnert terrassedekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har stålpipes og vedovn i stue.
Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannfordelingsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling.
Utgang til veranda fra spisestue/stue.
1-speils kjøkkeninnredning fra Fosslin, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Hovedstoppekrane er også plassert på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu
OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.
Produksjonsår: 2017
Plassering: Montert på vegg stativ inne på bad/vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling
Sikringsskap er plassert på soverom med automatsikringer og astrour for utelys. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.
Hovedskap er plassert utvendig med AMS strømmåler, overspenningsvern og hovedsikring
Brannmelder fra Elotec i gang og stue/kjøkken som er tilkoblet sentral ved sikringsskap. Brannslukker fra 2019 er plassert på soverom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2018.
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser.
Naturtomt som er opparbeidet med grus rundt hytten og ved parkeringen. Det er etablert terrengfall fra grunnmur
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018.
Bygningen har utvendig privat avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn. Vann og avløp er felles for hyttefeltet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

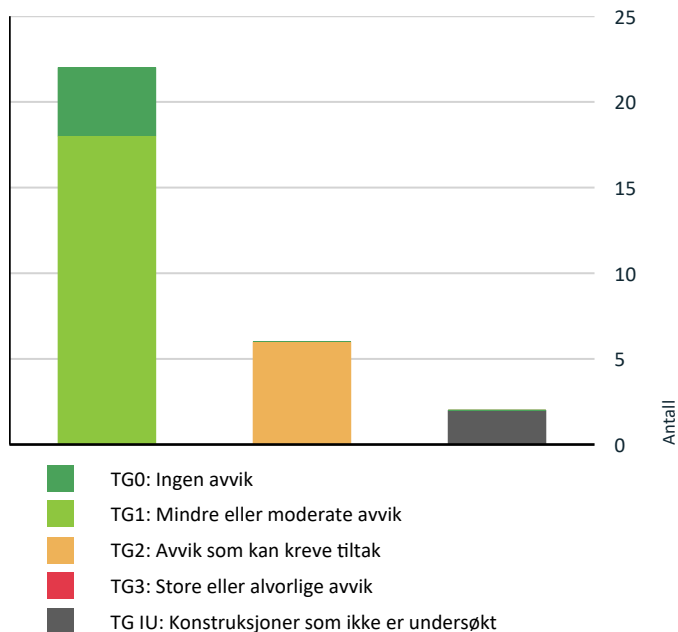
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.05.2015 hos Rennebu Kommune. Tegninger er merket med Lund Hyttebygg av typen sport 2.
- Bad er flyttet til soverom 3 på originale byggetegninger. Det er ikke krav til å søke bruksendring på grunn av innvendige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport. Egnerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er gitt 23.03.2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Nybygging	Bygget komplett av Lund Hyttebygg
------	-----------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappsingel med doble vindskibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, 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:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, takrenner, og beslag når taket er snøfritt.



Oversikt



Oversikt



Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner, nedløp og sort fotbeslag på pipe med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Rester av tape på nedre del av pipe
- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ved ringmur og støpt plate på mark med drenerende masser det ikke samme behov for bortledning av vann som ved kjeller.
- I mange tilfeller dette en løsning som er utført uten drenerør og kun med drenerende masser. Det er uansett en anbefaling å lede vann bort for å hindre fuktbelastning og undergraving av fundamenter.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende rester av tape på nedre del av pipe
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.



Pipe



Luftehatt



Bilde hentet fra befaring utført 29.10.2024

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Synlig møne drager i stue.

Hems

OSB plate på gulv, gråpapp på vegg og i himling. Hems har tilgang via loftsluke med stige fra gang og benyttes kun som lagerrom. Største takhøyde er målt til ca. 141 cm

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Tilstandsrapport



Luke med stige til kryploft



Synlig luftespalte i raftekaske ved overgang tak/vegg



Synlig mønedrager i stue

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass, malt boddør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass

Tilstandsrapport



Terrassedør



Boddør og hoveddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng , opplagret på støpte fundamenter med impregneret terrassedekke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Oversikt



Oversikt

INNENDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarng. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ujevnt overflatebehandling på panel i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. For å få en jevn overflatebehandling må taket behandles. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Tilstandsrapport



Overflatebehandling på panel i himling er ujevn.



Overflatebehandling på panel i himling er ujevn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

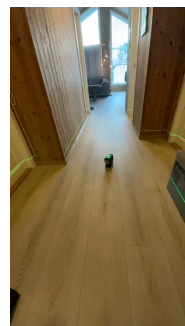
Gulv av betong på grunn.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

av laser ved kontroll av gang. Det er målt 5 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I tillegg er det fremlagt dokumentasjon med bilder



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe og rentbrennende peisovn på stue.

Tilstandsrapport



TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Dører til soverom sett fra gang



Dør til bad og soverom sett fra gang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannfordelingsskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Silikon rester i himling over overskap.
- Ujevn overflate på panel

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak må vurderes ut fra egne ønsker og behov.
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater ved vindu. Vindu er da beskyttet.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone utenfor dusjvegger



Silikonrester i himling over overskap på innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

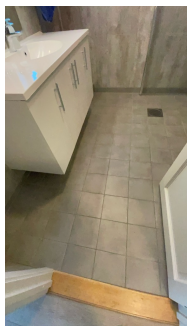
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er for lite fall på gulv fra sluk mot innredning slik at vann blir liggende utenfor dusjvegger ved bruk. Det er målt 8 mm over en avstand på 1,2 meter fra dusj mot vegg ved innredning.
- Det er bom i 8 fliser mellom dør og innredning. Ingen synlige sprekker i tiliggende flisfuger.
- Det er kantskade på 3 fliser
- Mangler tilstrekkelig med mykfuge ved overgang veggflis mot sokkellist våtromspanel i våtsone.

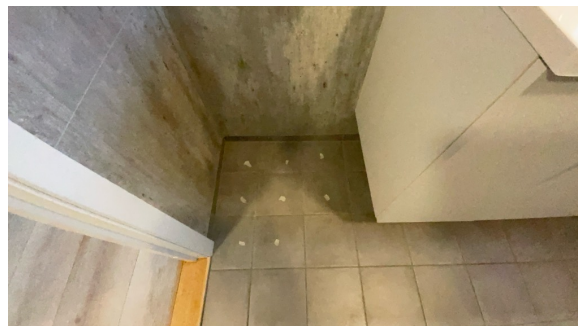
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
 - Andre tiltak:
 - Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - Bom/hull i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår over tid og tiltak vurderes. Fungerer slik det er på befaringsdagen.
- Konsekvens/risiko ved bom/hull i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.
- Det må legges tilstrekkelig med fugemasse i våtsone inne i dusj ved overgang sokkelflis og sokkellist.
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

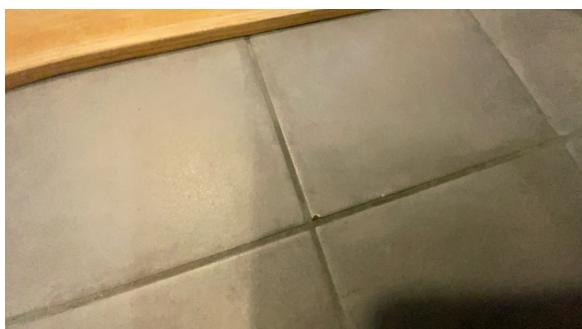
Tilstandsrapport



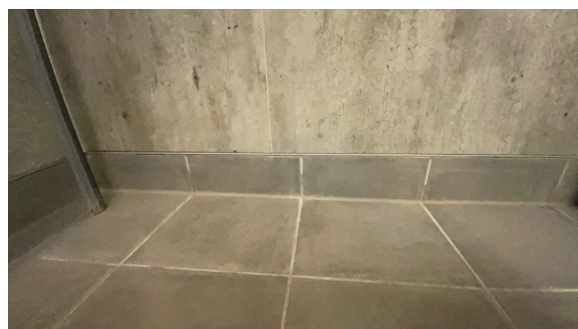
Oversikt



Flis med bom/hullyd er markert, det er mellom dør og innredning



Liten kantskade på ei flis ved dør



Mangler tilstrekkelig med mykfuge ved overgang veggflis mot sokkellist våtromspanel i våtsone dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

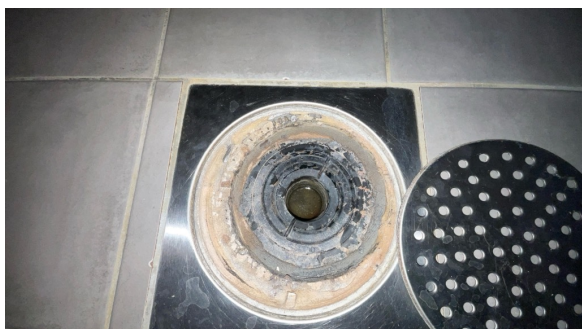
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.



Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken. Det 2 fliser med kantskade like ved sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



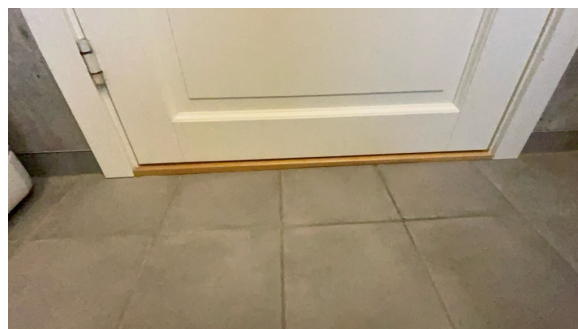
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu med ventil



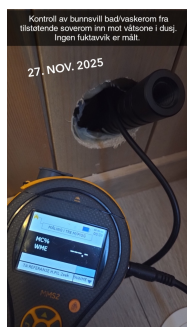
Luftespalte under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra spisestue/stue.

1-speils kjøkkeninnredning fra Fosslin, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frysenskap.

Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vannføler i skap under vask som sikring ved evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten sprekk i benkeplate ved platetopp

Konsekvens/tiltak

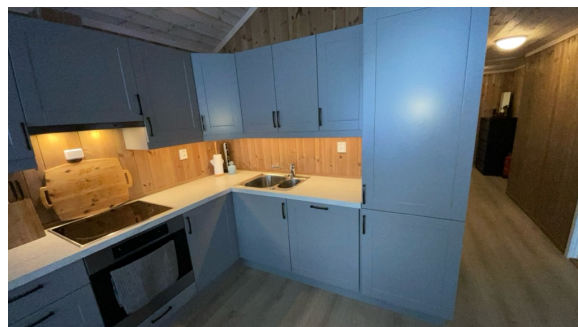
- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Konsekvens: Ingen. Sprekk er tettet med fugemasse som sikrer mot ytterligere skade



Oversikt



Oversikt. Anbefaler å få montert sprutplate/vannsikker overflate på vegg ved vask og platetopp.



Sprekk i benkeplate ved platetopp

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

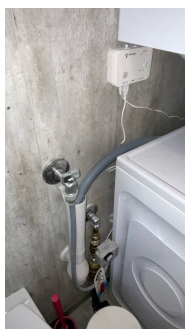


Det anbefales å montere sprutplate på vegg bak platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Hovedstoppekrane med vannstoppventil er også plassert på bad/vaskerom. Vannføler er montert under vask på kjøkkengulv som sikring for evt. lekkasje



Hovedstoppekrane med vannstoppventil er også plassert på Vannfordelingsskap er merket bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 2017

Plassering: Montert på vegg stativ inne på bad/vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling

Tilstandsrapport



Oversikt

TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på soverom med automatsikringer og astrour for utelys. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.
Hovedskap er plassert utvendig med AMS strømmåler, overspenningsvern og hovedsikring

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.

2018 Ved nybygging

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

Ja Installasjon er utført av Nyvold Installasjon AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 27 dokumenter på boligmappe.no fra perioden 2017-2018.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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, brannpilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Utvendig inntaksskap med hovedbryter, AMS strømmåler og overspenningsvern

Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder fra Elotec i gang og stue/kjøkken som er tilkoblet sentral ved sikringsskap. Brannslukker fra 2019 er plassert i gang

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Sentral ved sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2018.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng



Oversikt



Grunnmur er ikke synlig pga. snø

TG 0 Terrengforhold

Naturtomt som er opparbeidet med grus rundt hytten og ved parkeringen. Det er etablert terrengfall fra grunnmur

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Bygningen har utvendig privat avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn. Vann og avløp er felles for hyttefeltet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	57	4		61	36		61
Hems						15	15
SUM	57	4			36	15	76
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod (ute)	
Hems	Lagerrom (ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse og overbygd inngang

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.05.2015 hos Rennebu Kommune. Tegninger er merket med Lund Hyttebygg av typen sport 2.
 - Bad er flyttet til soverom 3 på originale byggetegninger. Det er ikke krav til å søke bruksendring på grunn av innvendige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	57	4

Kommentar

Fritidsbolig

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelfarings	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	41	58		0	415.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerskogen hyttegrennd 250

Hjemmelshaver

Lånke Jonny Stavrum, Lånke Linda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	23.03.2018	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger	16.06.2015	Tilsendt av megler. Dato er hentet fra godkjenningstempel hos Rennebu Kommune.	Gjennomgått	4	Nei
Grunnkart	08.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	08.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	9	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	05.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Hoel & Sønner AS. Bilder fra prosjekt: Lund Hyttebygg. Tomt 73, Nerskogen Hyttegrennd	12.11.2024	Innhentet av selger som dokumentasjon på grunnarbeid og at radonduk er montert	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	Bekreftet av selger pr. epost 22.12.2025

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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/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/DI4777>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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