

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Skituppen 6, 3864 RAULAND
 VINJE kommune
 gnr. 150, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 22616-1001

Referansenummer: RE1092

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Pavelsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604



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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår og hovedkonstruksjon

Fritidsbolig oppført i 2010, fundamentert på støpt betongplate på mark. Grunnmur i prefabrikkerte, isolerte ringmurselementer av armert betong. Bygningen har saltak med torvtekking.

Tak og yttervegger

Taktekking består av torv med impregnert torvholdere. Undertak av OSB-plater og membran. Takkonstruksjonen er oppført med fabrikkframstilte A-fagverkstoler, bærende på yttervegger. Veggkonstruksjon i bindingsverk med 20 cm isolasjon i hulrom. Utvendig kledd med stående trepanel.

Vinduer og dører

Vinduer består av 2-lags energiglass med karmen og rammer i malt trevirke. Ytterdør og terrassedør i malt trevirke.

Terrasse

Romslig terrasse i impregnert trevirke, opphengt i vegg og understøttet av pilarer med drager i front.

Innvendige overflater

Gulvflater hovedsakelig i furu og fliser. Vegger i panel, med fliser i våtrom. Himlinger i panel. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje i tradisjonelt trebjelkelag, isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker, forblendet med naturstein. Tilknyttet peisinnstans med glassdører, montert på sokkel med natursteinplate i front.

Innvendige dører

Hvite speildører fra byggeår med rammer og karmen i malt trevirke.

Våtrom

Baderom/vaskerom med fliser på gulv og vegger i dusjsone, øvrige vegger i panel. Panel i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjnise med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Plasts luk etablert.

Kjøkken

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i tre/laminat. Nedfelt vask og ettgrens blande batteri. Hvitevarer: avtrekksvifte med avtrekk ut, platetopp, stekeovn med komfyrvakt, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryser.

Toalettrom

Separat toalettrom med gulvmontert toalett og enkel vask. Flislagt gulv og panelte vegger.

Tekniske installasjoner

Vannrør fra byggeår (2010) med rør-i-rør-system og vannskap.

Avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, samt ventiler i enkelte rom.

Elektrisk anlegg fra 2011, med automatsikringer, jordfeilautomater og komplett dokumentasjon. Utført av registrert installatørfirma.

Brannvarsler og brannslukningsapparat etablert.

Tomteforhold

Grunnforhold vurderes til fjell og oppfylte steinmasser på løsmasser, basert på lokalkunnskap. Fuktsikring og drenering vurderes å fungere etter sin tiltenkte funksjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking

Fritidsboligen har torvtak med impregnert torvholdere. Undertak av OSB-plater og membran. På befaringsdagen ble det ikke registrert fukt eller lekkasjer, og taktekingen vurderes som tett. Ingen skader ble observert på vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Taket er kun inspisert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Eventuell kontroll på nært hold bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Takrenner og nedløp

Plastbelagte stålrør fra byggeår. Ingen lekkasjer ble registrert. Renner, nedløp og beslag fremstår i god funksjonell stand. Nedløp mangler på nordvestre hjørne. Ifølge selger er dette bevisst valgt, da snøfonner gjør avrenning utfordrende på denne siden.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, antatt isolert med ca. 20 cm i hulrom. Utvendig kledd med stående trepanel. Innvendige overflater består av panel.

Takkonstruksjon

Sadlet takkonstruksjon med fabrikkframstilte A-fagverkstoler, bærende på yttervegger. Luftespalte registrert i gesims. Skråhimlinger gjør at konstruksjonen er lukket, og full kontroll krever destruktive inngrep. Synlige deler gir et godt hovedinntrykk.

Vinduer

2-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Terrasse

Terrasse oppført ca. 2010 i trykkimpregnert trekonstruksjon, lagt rett på bjelkelag over terreng. Ligger i tilknytning til inngangspartiet. Oppført etter vanlig byggeskikk for perioden. Konstruksjonen vurderes som funksjonell. Overflaten viser normal slitasje og misfarging, og anbefales rengjort og overflatebehandlet for forlenget levetid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig – oppsummering av bygningsdeler

Gulv: Fritidsboligen har furugulv og flislagte gulvflater. Gulv i 1. etasje består av støpt isolert betongplate på grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Innvendige vegger er i hovedsak panelte.

Himlinger: Panelte himlinger.

Etasjeskiller: Mellom 1. og 2. etasje tradisjonelt isolert trebjelkelag, normalt isolert med ca. 20 cm isolasjonsmatter.

Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Pipe og ildsted: Pipe antas oppført i lettklinkerblokker fra byggeår, forblendet med naturstein, utført etter gjeldende forskrifter. Tilknyttet peisinnsett med glassdører, montert på sokkel med natursteinplate.

Trapp/hems: Adkomst til hems via bratt stige med åpne trinn. Løsningen er ikke godkjent som trapp til oppholdsrom, men akseptabel for hems som ikke er måleverdig areal.

Innvendige dører: Hvite speildører fra byggeår, med rammer og karmen i malt trevirke. Dører fremstår funksjonelle.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom – oppsummering av bygningsdeler

Overflater: Fliser på gulv og i dusjsone. Øvrige vegger panelte, med elastisk fuge i overgang vegg/gulv. Panelt himling. Bak varmtvannstank er det synlig flisoppkant med membranbeskyttelse.

Innredning: Heldekkende servant med ettgreps blandeatteri, toalett, dusjnise med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin.

Fall og sluk: Ca. 30 mm fall fra dørterskel til sluk, med tydelig oppkant ved terskel. Plastsluk med synlig mansjett. Løsningen er i samsvar med forskriftskrav for byggeår (TEK10).

Konstruksjon: Badet er oppført på støpt betongplate, som gir redusert risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje sammenlignet med trebjelkelag.

Membran: Smøremembran er påvist på vegg bak varmtvannstank, og mansjett i sluk indikerer korrekt membranoppbygging.

Tilstand: Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale verdier. Badet vurderes å fremstå tett og funksjonelt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: Pent kjøkken med profilerte fronter, nedfelt vask og benkeplate i tre.

Hvitevarer: Avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Takstmann har ikke tatt stilling til om hvitevarene medfølger salget.

Ventilasjon: Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Innredning: Gulvmontert toalett og enkel servant.

Overflater: Flislagt gulv og panelte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp:

Vannrør fra byggeår (2010), utført med rør-i-rør-system og fordelingsskap/vannskap.

Drensrør fra vannskap er ledet inn på våtrom.

Plast avløpsrør.

Vegg bak varmtvannstank og rundt vannskap ikke ferdigstilt (estetisk forhold).

Ventilasjon:

Ventiler i vegg i enkelte rom.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvann:

Varmtvannstank fra byggeår, ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Nytt el-anlegg installert i 2011 av Total-Teknikk AS (registrert installasjonsfirma).

Utført iht. NEK400:2006.

Samsvarserklæring og komplett dokumentasjon foreligger.

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler.

Kursfortegnelse oppslått i skapdør, alle kurser tydelig merket.

Anlegget fremstår ryddig og forskriftsmessig utført.

Brannsikkerhet:

Etablert med brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamentering:

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen.

Grunnforhold vurderes til fjell/oppfylte steinmasser på løsmasser, basert på lokalkunnskap.

Boligen er fundamentert på støpt betongplate på mark, der dreneringsfunksjonen vurderes som av sekundær betydning.

Visuell inspeksjon av gulv i 1. etasje viste ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen. Fuktsikring og drenering vurderes å fungere som opprinnelig tiltenkt.

Grunnmur:

Beskrivelse av eiendommen

Oppført i prefabrikkerte isolerte ringmurselementer, armert og fylt med betong.

Ingen tegn til svekkelser eller forhold som tilsier at grunnmuren ikke ivaretar sin funksjon.

Vann og avløp:

Tilknyttet kommunalt nett, anlegg fra byggeår.

Hovedvannrør i plast fra kommunalt nett, avløpsrør i plast.

Funksjonstest viste bra vanntrykk.

Anlegget er visuelt kontrollert og funksjonstestet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

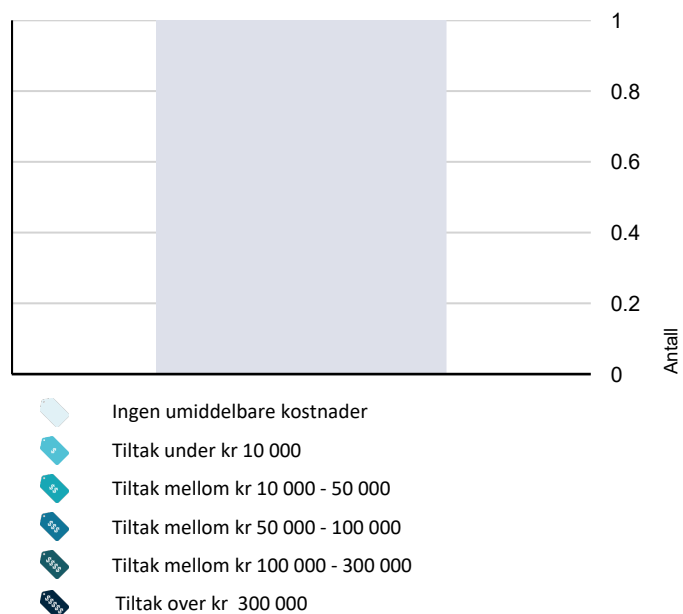
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2010

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligens takteking består av torv. Impregneret torvholdere. Undertak består av OSB plater og membran. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av plastbelagte stålrenner fra .

Det er ikke avdekket noen lekkasjer fra takrenner eller nedløp på befaringsdagen. Renner, nedløp og beslag vurderes å være i god funksjonell stand.

Det mangler et nedløp på nordvestre hjørne. Ifølge selger er dette en bevist avgjørelse med tanke på at snøen fonner seg godt i høyden på denne siden. Det blir utfordringer med nedløpet pga avrenning under snøen på våren.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20 cm isolasjon i hulrom. Panel på innvendige overflater.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg. Det ble registrert luftespalte i gesims. Konstruksjonen har skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

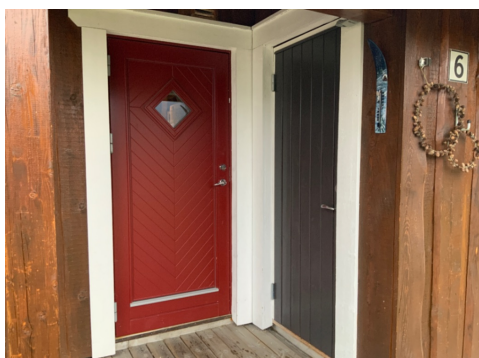
Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer. Vinduene har rammer og karmen i malt trevirke.



3 lags



! TG 1 Dører



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført ca. 2010 i trekonstruksjon, antatt trykkimpregnert treverk, lagt rett på bjelkelag over terreng. Terrassedekket ligger i plan med inngangsparti og er oppført i tilknytning til hytta. Konstruksjonen vurderes å være bygget etter vanlig byggeskikk for perioden. Terrassedekket fremstår generelt funksjonelt, men det er synlig slitasje på overflate med misfarging, nedslitt overflatebehandling. Rengjøring og påføring av trebeskyttelse anbefales for å forlenge levetid.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Fritidsboligens gulver består i hovedsak av furugulv og flislagte gulv.

Vegger består i hovedsak av panelte vegger.

Himlinger består i hovedsak med panel.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1.etg. består av støpt isolert betongplate på grunn.
Etasjeskille mellom 1.etg. og 2.etg. i tradisjonelt isolert trebjelkelag.
Hulrom er normalt isolert med 20 cm isolasjonsmatter.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre er ikke fremlagt.
Krav til radonsperre i grunnen ble innført i TEK10, gjeldende fra 1. juli 2010. Boligen er ifølge selger oppført før dette tidspunktet, og det kan derfor ikke forventes etablert radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

På tidspunktet for oppføring av betongkonstruksjonen var ikke dette et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipen antas å være oppført i lettklinkerblokker fra byggeår, forblendet med naturstein. Løsningen er typisk for nyere boliger og fritidsboliger, og er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.

Det er tilknyttet peisinnsats med glassdører, montert på sokkel med natursteinplate i front.



! TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til hems skjer via bratt stige med åpne trinn. Løsningen tilfredsstiller ikke krav til trapp for oppholdsrom, men er akseptabelt for hems som ikke er måleverdig areal. Løsningen vurderes som lite brukervennlig og har økt risiko for fallskader.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige speildører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

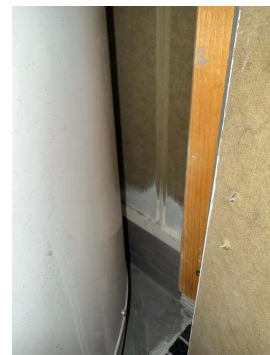
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater i dusjsone. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds blandebatteri, toalett, dusjnische med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater i dusj sone. Resterende vegger er panelt. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Bak varmtvannstank er det ikke etablert panel, men synlig flisoppkant med membranbeskyttelse. Takhimling er panelt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra dørterskel til sluk. I tillegg er det etablert tydelig oppkant ved terskel. Løsningen vurderes å være i samsvar med krav/anbefaling for byggeår 2010 (TEK10). Det er derfor ikke registrert avvik. Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk og det heller ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det er likevel påvist smøremembran til bad på vegg bak varmtvannstank. Synlig mansjett i sluk gir også indikasjon på at membran er etablert.

Badet ligger på støpt betongplate, noe som reduserer risikoen for alvorlige følgeskader ved eventuell lekkasje sammenlignet med baderom på trebjelkelag.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet innehar innredning med vask, toalett, plassbygget dusjsone med dører og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

På kjøkken er det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Det presiseres at det ikke er tatt stilling til av takstmann om alle hvitevarer medfølger salget.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og enkel vask. Flislagt gulv og panelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Bygningen har vannrør fra byggeår (2010). Det er installert rør-i-rør-system med fordelingsskap/ vannskap. Dette er normal utførelse for oppføringstidspunktet, og det er derfor sannsynlig at anlegget består av rør-i-rør hele veien frem til tappesteder.

Drensrør fra vannskap er ledet inn på våtrom.

Det presiseres at veggen bak varmtvannstank og rundt vannskap ikke er ferdigstilt. Dette har ingen betydning utover det estetiske.



! TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg i alle rom. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår på ca. 120 liter med Heat injektor. Det vil si en hurtigvarmende varmtvannstank.

Tilstandsrapport



! TG 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er installert nytt elektrisk anlegg i hytta i 2011, utført av registrert installasjonsfirma (Total-Teknikk AS, Arendal). Anlegget er utført iht. NEK400:2006, og det foreligger både samsvarserklæring og komplett dokumentasjon.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilautomater. AMS-måler er installert. Kursfortegnelse er oppslått i skapdøren, og alle kurser er tydelig merket.

Anlegget fremstår ryddig og forskriftsmessig utført, med veldig god dokumentasjon.

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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Godt dokumentert elektrisk anlegg i el-skap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmann ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at fritidsboligen har strømtilførsel med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Skjult anlegg, kapasitet og samsvar med gjeldende forskrifter er ikke kontrollert. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet anbefales det å innhente en gjennomgang fra autorisert elektroinstallatør.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ved salg er selger ansvarlig for følgende: Boligen skal ved overtakelse være utstyrt med røykvarslere i alle etasjer samt godkjent manuelt sløkkeutstyr (minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av prefabrikkerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

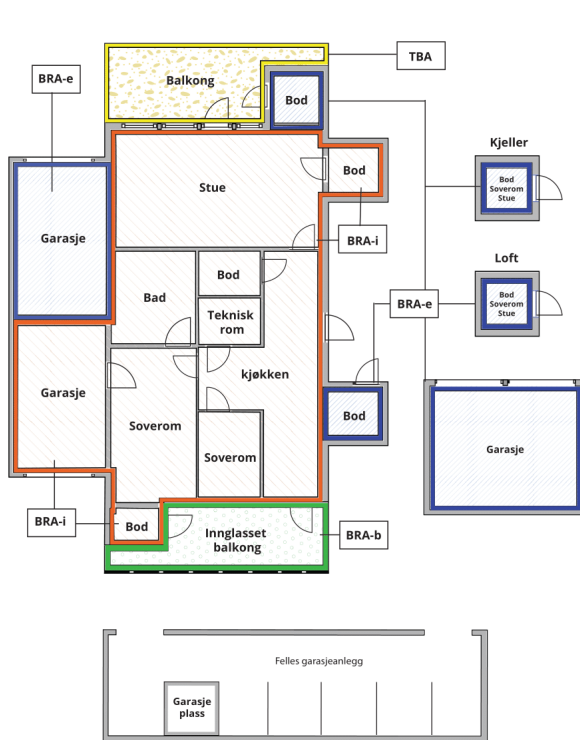
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	76	4		80	33		80
Hems						31	31
SUM	76	4			33	31	111
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken	Bod	
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	150	126		0	667.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skituppen 6

Hjemmelshaver

Hansen Tanja Westbø, Hansen Tore Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende i Holtardalen i Rauland/vinje kommune. Området består av frittliggende fritidsboliger i flott fjellareal. Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Området er snøsikkert med meget gode turmuligheter i både den kalde og varme årstid. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Umiddelbar avstand til skiløyper og alpinanlegg.

Fritidsboligen har flott utsikt over fjell arealet med Raulandsfjell i det fjerne. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veg adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
727 500	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	Mindre endringer på hemsetrapp, radonduk etc.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE1092>

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