

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Skotsbergåsen 85, 1798 AREMARK  
 AREMARK kommune  
 gnr. 57, bnr. 1, fnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 19972-1828

Referansenummer: EY1789

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard  
Hansen**  
Ingeniør og takstmann

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.

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



# 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Skotsbergåsen i Aremark kommune. Tomten er punktfestet og består i all hovedsak av naturterreng. Bilvei frem til eiendommen.

Hytta er oppført i 2004 og innehar en generell standard fra den tiden.

Utvendig fasader er fra byggeåret.

Utvendig fasader bærer preg av manglende vedlikehold i senere tid.

Hytta har derfor behov for vedlikehold og påkostninger på flere områder.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret.

Vindskier av trekonstruksjon

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert med trepilarer på fjellterreng.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp oppført i trekonstruksjon med rekkverk på begge sider.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Hytta innehar en standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Elementpeis plassert i stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er montert et dusjkabinett i boden.

Det er laminatgulv og trepanel på vegger.

Utlufting via el.vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fuktbestandig plate bak komfyr.

Frittstående komfyr og kjøl-/frysekap.

Innredning har en standard fra byggeåret.

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med snurredo og servantinnredning i heltre.

Oppvarming via panelovn. utlufting via friskluftsventil.

Standard fra byggeåret.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i vindfanget.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

Det er etablert et isolert rom under hytta hvor pumpen til brønnen er plassert.

Åpent elektrisk anlegg i hytta.

El.skap er plassert utvendig.

25A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/5\*16A/10A med automatsikringer.

Utvendig el.skap.

Røykvarsler plassert i gang.

Brannslukningsapparat plassert på soverom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Pilarer av lettklinkerblokker.

Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er ikke innlagt avløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er privat grunnboret brønn.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

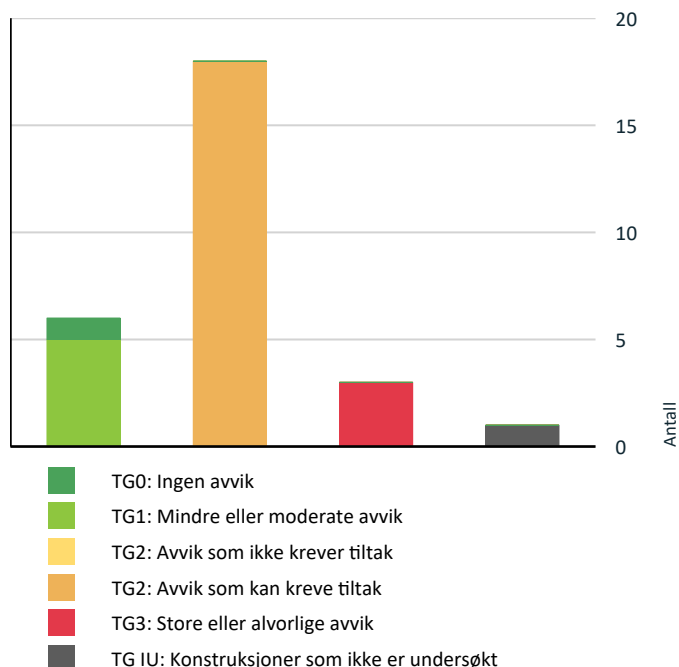
### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Terrassen er utført større enn det som er byggemeldt på tegninger.

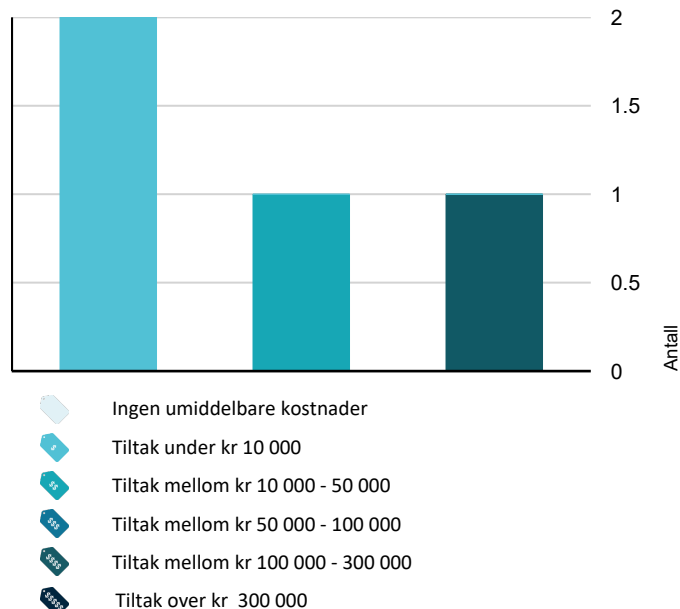
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Bod/dusjrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2004

### Standard

Hytta har en standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold utvendig av hytta.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier av trekonstruksjon

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Taktekket har en alder som nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Det er registrert råtesakder på vindski over inngangsparti.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vindski har behov for å skiftes i nær framtid.

Det er ikke behov for umiddelbart utskiftning av taktekket, men det må forventes at dette må skiftes i løpet av årene fremover.

Oppgitt prisestima er for å skifte vindskie.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Med hensyn til den lave takvinkelen og den ruoverflaten på takshingel er det ikke krav til snøfangere på dette taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved utskiftning av taktekket anbefales det å skifte alt av beslag tilknyttet taket samtidig.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tørkesprekker på trekledning som er mest værutsatt mot sør og vest.

Forøvrig har fasadene behov for fasadevask og beising/maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre fasadevask og beising/maling av hele hytta.  
Slik at forventet levetiden på trekledning blir bevart.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Ingen tilgang til loft.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det foreligger kun byggemeldingstegninger, så det er ukjent hvordan konstruksjonen er utført med hensyn til utlufing.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å utføre tilgang til loftet slik at det er muligheter for jevnlig kontrollere.

Der det er skråtak i hytta er det ikke muligheter for å etablere tilgang.

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

To stuevindueene mot sør har behov for utvendig vedlikehold pga tørkesprekker som oppstår ved værslitasje.

Rammen på vindu har glidd fra hverandre i bunn på stuevindu mot sør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Utføre utvendig vedlikehold for å sikre levetiden til disse vinduene,  
Utføre lokale utbedringer slik at rammen på vinduet kommer tilbak til sin riktige posisjon.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er behov for justere ytterdøren, siden karm og dørblad ikke tetter tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justere døren slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.  
Dette vil forhindre luftlekkasjer og senke energiforbruket på vinterstid.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert med trepilarer på fjellterreng.  
Rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av manglende vedlikehold.  
Deler av rekkverk er løst.

Rekkverkshøyden er målt til under 90cm som var kravet på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

For at rekkverkshøyden skal tilfredsstille forskriftskravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet må dette økes til 90cm.

Det er behov for å utbedre innfestning av rekkverk, slik at skjevhetene blir rettet opp. Samt at rekkverket opprettholder sin funksjon til sikkerhet for å unngå fallskader.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av både terrasse og rekkverk pga manglende vedlikehold.  
Trepilarer er plassert direkte på fjell/betong. Dette medfører til en større fuktbelastning og forkorter levetiden til pilarene.



## ! TG 2 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjon med rekkverk på begge sider.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke kravet til rekkverkshøyde, siden denne er målt til 69 cm.

Manglende vedlikehold av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden tilfredstiller ikke kravet som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Behov for vedlikehold og utbedringer av trappen.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg.  
VEGG: Trepanel.  
TAK: Trepanel.  
Hytta innehar en standard fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppstå maur i hytta i perioder. Synlig blant annet ved taklist i stue.

Registrert noe svellet laminatskjøter.

Stedvis knirk i laminatgulv i hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

På hytter beliggende i slik skogterreng er det ikke uvanlig at det kan oppstå maur, det er derfor viktig å gjøre tiltak for å unngå dette slik at det ikke oppstår skader på konstruksjonen.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.  
Det er målt retningsavvik på 6-8mm på de forskjellige rommene i hytta.  
Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under boden hvor dusjkabinett er installert, registrert at stubbloft platene tidligere har blitt fuktutsatt.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må holdes under oppsikt og dusjløsning på boden bør fjernes, siden dette ikke er et våtrom.



### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er luftet krypkjeller under hele hytta anses det ikke som nødvendig å utføre radonmålinger.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Elementpeis plassert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Manglende montert av ubrennbar plate under sotluke.  
Bom og løse fuger på fliser under vedovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Montere ubrennbar plate slik at ikke glør kan skape skade på gulvet ved tømning.

Ingen umiddelbart behov for å utbedre flisene under vedovn.

### ! TG 1 Krypkjeller

Bygningen har luftet krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på hele hytta.

### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Dør til bod og soverom mot nord gikk i anslaget på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere de to dørene som gikk i anslaget.

## Bod/dusjrom

Det er montert et dusjkabinett i boden.  
Det er laminatgulv og trepanel på vegger.  
Utlufting via el.vifte.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slike rom er ikke egnet for bruk med dusjkabinett.  
Siden det ikke er bygget som et våtrom.

Synlig svellet laminatgulv, samt at det er teng til tidligere lekkasje pga fuktskader på stubbloft plater under boden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En slik løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon.  
Rommet må bygges om til et våtrom hvis det skal brukes som et dusjrom.

Vindu bør da samtidig fjernes, siden dette vinduer blir å våtsonen.  
Dusjkabinett bør fjernes hvis rommet ikke skal bygges om til et våtrom.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Fuktbestandig plate bak komfyr.  
Frittstående komfyr og kjøl-/frysekap.  
Innredning har en standard fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/merker på fronter/benkeplate.  
Forøvrig normal standard.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilator på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

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

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETROM

## Overflater og konstruksjon

Toalettrom med snurreddo og servantinnredning i heltre.  
Oppvarming via panelovn. utlufting via friskluftsventil.  
Standard fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er ukjent hvilken tilstand snurreddo er i, siden det ikke er gitt noe opplysninger om denne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at snurreddo blir undersøkt nærmere av fagmann på området for å avdekke tilstanden til denne.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltakning til varmekabel på avløpsrør er ikke fagmessige utført under hytta.  
Det er flere hull i avløpsrør under hytta.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Røropplegget må kontrolleres av rørlegger.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i vindfanget.

## Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Det er etablert et isolert rom under hytta hvor pumpen til brønnen er plassert.

Det er installert en frostvakt på dette rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader på endre del av vegger i dette rommet, siden det blir utsatt for fuktighet som renner på fjellgrunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må konstruksjonen på rommet bygges om.



## ⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg i hytta.  
El.skap er plassert utvendig.

25A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/5\*16A/10A med automatsikringer.  
Utvendig el.skap.

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.

**2004**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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

**Ukjent**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Siden det ikke foreligger noe dokumentasjon, bortsett fra samsvarserklæring fra 2016 anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Anlegget har en standard fra byggeåret.

## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler plassert i gang.  
Brannslukningsapparat plassert på soverom.

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er fra 2004.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer av lettklinkerblokker.

## ! TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

## ! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.  
Det er ikke innlagt avløp.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Iflg Aremark kommune er det ikke innlagt vann eller kloakk i hytta.  
Dagens løsning er derfor ikke byggemeldt og godkjent.

Det er ukjent hvor avløpsrør er ført eller om disse er tilkoblet til noe felles avløp/offentlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres

I forhold til vann og kloakk så må dette byggemeldes og det må avdekkes om dagens avløp er ført til felles avløp/kommunalt eller om dette kun er ført ut i terrenget.  
Oppgitt prisestimat er et anslag på hva det koster knytte seg til offentlig avløp.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

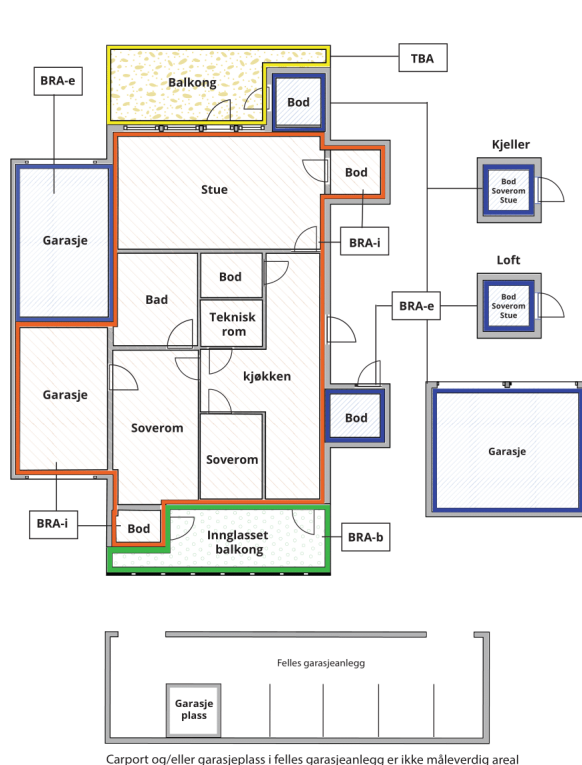
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 57                            |                             |                            | 57  | 77                              |
| <b>SUM</b>     | <b>57</b>                     |                             |                            |     | <b>77</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Vindfang, Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod /dusjrom, Stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Terrassen er utført større enn det som er byggemeldt på tegninger.

### 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 | 54         | 3          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 03.6.2025 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal               | Kilde             | Eieforhold |
|------------------|------|------|---------------|------|---------------------|-------------------|------------|
| 3124 AREMARK     | 57   | 1    | 84            | 0    | 1000 m <sup>2</sup> | MÅLEBREV (Ambita) | Festet     |
| Adresse          |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering     |                   | Utløpsdato |
| Skotsbergåsen 85 |      |      | 15.05.2002    |      | 15.05.2032          |                   | 15.05.2082 |

### Hjemmelshaver

Råkil Hans dødsbo, Råkil Per

### Kommentar

Eiendommen har punktfeste. Ved punktfeste er størrelsen på tomten vanligvis ikke spesifisert i festekontrakten, men hovedregelen er at den omfatter ett dekar (mål), inkludert arealet som bygningen opptar. Det er viktig å merke seg at dette er en generell regel, og at det kan finnes unntak dersom det er klare holdepunkter i festekontrakten for noe annet.

Oppgitt areal kan derfor fravike.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Skotsbergåsen hyttefelt i Aremark kommune.  
Området består av frittliggende fritidsboliger.  
Eiendommen har gode soforhold og utsikt mot nærområdet.  
Kort vei ned til Aremarksjøen, samt at det er flere mindre tjern i området.  
Gode turmuligheter i området.  
27km til Halden sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.  
Det er ikke gitt noe opplysninger om årlig avgift for bruken av denne veien.

### Tilknytning vann

Det er borrehull på eiendommen.

Borrehullet er trolig ikke byggemeldt siden kommunen ikke har noe opplysninger på dette.

### Tilknytning avløp

Kommunen har ingen opplysninger om at hytta pr.idag er tilknyttet avløp eller slamanlegg.  
Avløpsrør som går ut av hytta er derfor ikke godkjent.  
Ukjent hva dette røret er tilkoblet.

### Regulering

Reguleringsplan: Utvidelse av Skotsbergåsen hyttefelt.  
Området er regulert Jord- og skogbruk.

Kommuneplanens arealdel AREMARK 2020 - 2032  
Arealformål: Fritidsbebyggelse

### Om tomten

Festet tomt bestående av naturterreng og terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

2002/6221-2/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
20.11.2002 GJELDER FESTE  
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 2.800  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke overdras uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År   |
|--------------|------|
| 373 688      | 2023 |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 010 000 | 2013 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsinfo  | 11.06.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Boligmappa    |            |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Festeinfo     | 05.06.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Formueverdi   | 08.06.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Områdeanalyse | 05.06.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Matrikkelbev  | 10.06.2025 |           | Gjennomgått | 14    | Nei     |
| Søknad - 2004 | 25.06.2004 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.07.2025 |           |

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 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 dampsperran 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/EY1789>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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