


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Røsholmstranda 121 , 3519 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 1, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 03.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1025

Referansenummer: Z11399

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

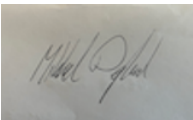
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med for øvrig enkel standard. Kjøkkenen fra 2025. Laminatgulv og malt panel for vegger og himling. Hytta har ikke innlagt vann, men det er vannpost like utenfor tomtegrensen med offentlig vann.

OPPVARMING:

Hytta er oppvarmet via elektrisitet via panelovner / løsovner.

ROMHØYDER:

Etasje 1: målt 2,17 - 1,85 m, men vil kunne variere.

PARKERING:

Parkering på oppgruset biloppstillingsplass på egen tomt.

Annen praktisk i følge eier:

- Hytta er tilknyttet Røsholmstranda hytteforening med privat strand.
- Vannpost rett nede i veien fra hytta.
- Tank på kjøkken + dusjrom for vann.
- Varmtvannstank på teknisk rom + vannkoker i dusjrom.
- Det er forbrenningstoalett og pissoar i uthus.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besikket fra takfot.

Takrenner med nedløp i plast. Vindskier og isbord i tre.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende kledning.

Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

Vinduer med enkle glass fra byggeår.

Det registreres skader og behov for utskiftning.

Ytterdør fra Harmonie prod.år 2024 med 2-lags glass til hoveddelen.

Malt furudør til utvendig soverom.

Terrasse og trapp ved inngangsparti består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler som fundament ført i grunn. Takoverbygg med plast takplater.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av laminat og beleg. Veggoverflater og himlinger er panel / malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Innvendige dører fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025 i følge eier.

Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål og ett-greps blandebatteri.

Integrert kokeplate, komfyr og ventilator. Opplegg for kjøll / frys. En mindre hybel-oppvaskmaskin er plassert i bod.

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

Avløpsrør av plast.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstoalett i uthus.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegg.

De fleste av klaffeventilene er byttet i 2025 i følge eier.

Teknisk rom inneholder sistene for vann, vannpumpe og opplegg for benk-oppvaskmaskin.

Varmtvannstanken er på ca. 28 liter.

Utvendig sikringssskap med 40 A hovedbryter og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent opplegg i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Eiendommen ligger innenfor et område med metagråvakke som berggrunn i følge NGU. Mulighet for marin leire i området.

Hytta er oppført på støpte påler/pilarer i plastkanaler/rør, som er ført i grunn. Det er åpent under hytta.

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På godkjente og byggemeldte tegninger er det toalettrom tilknyttet boligen. Toalettrommet er ikke oppført.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

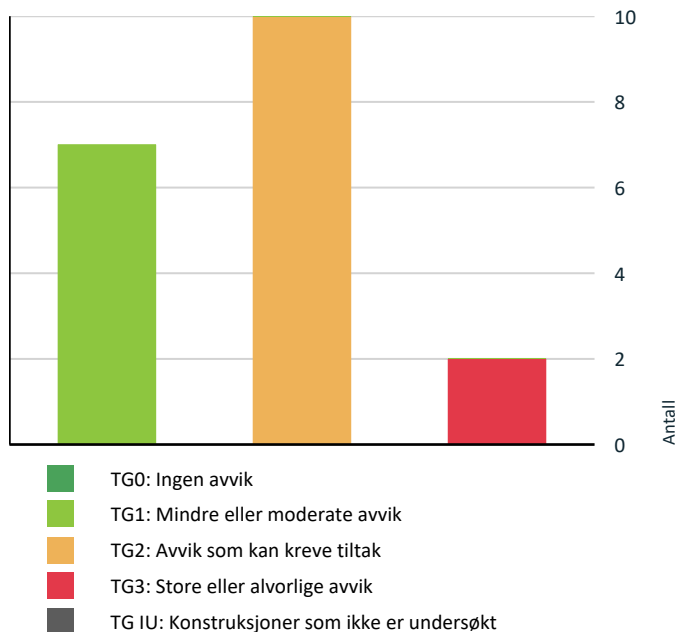
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger av uthuset. I følge eier bør det foreligge godkjente tegninger av uthus hos kommunen da dette lå til grunn for godkjenningen av uthuset.

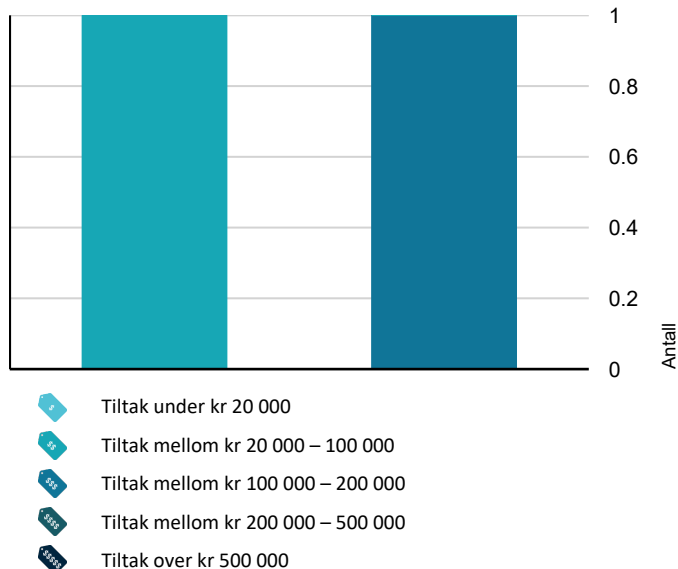
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med møbler og inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600:2018 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført rundt 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)


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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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


Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier (utført i 2025):
Malt hytte og uthus utendørs
Satt inn Cinderella pissoar i uthus:
(https://www.hyttetorget.no/cinderella-urinal?gad_source=1&gad_campaignid=22320741526&gbraid=0AAAAAD9HBh1LIM4YXgyE6KGjCB9zDs0gt og <https://www.hyttetorget.no/infiltrasjonspakke-under-jord>)
Fjernet peisovn, pipeløp og tettet taket.
Malt alle overflater innendørs bortsett fra teknisk rom
Lagt nytt gulv i begge soverom + stue/kjøkken
Rettet opp gulv i stue der gulvet var sunket
Byttet kjøkken inkl. nye hvitevarer og ny vask/kran
Satt opp vegg mot kjøkken
Satt opp vegg/dør mot innendørs soverom
Byttet store deler av det elektriske anlegget, noe gjenstår og vi anbefaler at det utføres en elsjekk
Satt opp solskjerming på de fleste rom
Byttet terrassegulv
Satt opp plantekasser med drivhus ute

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak (byggeår 1980)

Risiko: Økt sannsynlighet for slitasje, lokal svekkelse og lekkasje i ved møne og undertak ved ekstremvær eller videre aldring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Risiko for vanninntrengning, råteskader i taklekker/undertak og behov for reparasjon eller utskifting av takteking/undertak som gir økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på aldringen. Innhent dokumentasjon fra eier og få gjennomført faglig vurdering av tak (taktekker) for å kartlegge tilstand og omfang.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i plast. Vindskier og isbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner/nedløp/beslag; det er påvist tegn til råteskade under maling ved isbord over tak.

Risiko: Svekket beslag og råteskade kan gi lekkasjer fra taktiislutninger og videre forvitring av bordkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Lokal vanninntrengning, forverret råteskade, behov for utskifting av beslag/treverk og økte vedlikeholdskostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak: Få fagperson (taktekker/snekker) til å vurdere omfang; gjennomfør nødvendige reparasjoner/utskifting av beslag og skadet treverk samt overflatebehandling etter faglig anbefaling.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Stedvis slitasje på utvendig kledning; det er påvist råte i kledningsbord ved søyler/nær bakkenivå. Kledningen er utført uten lufting mellom panel og vindspærre (utførelse vanlig ved eldre bygg). Risiko: Råteskadet kledning og manglende lufting øker risiko for fukttoppsamling bak kledningen, videre råteutvikling i bord og bærende konstruksjon samt redusert levetid for ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Lokal forverring og behov for utskifting av kledningsbord og eventuelt underliggende konstruksjon; økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved senere tiltak. Redusert tetthet og mulig inntrengning av fukt til innvendige konstruksjoner ved alvorlig forverring.

Anbefalt tiltak: Det er behov for utbedringer på sikt grunnet observasjoner og alder. En fagperson bør utbedre de skadede områdene, og man bør på sikt vurdere utskifting av kledning for å etablere lufting og bedre isoleringsevnen i veggene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

Takkonstruksjonen er tett og det er ingen loft eller muligheter for inspeksjon utover observasjoner fra innside himling.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er registrert skjevheter i bygget, særlig ved stuen.

Risiko: Skjevheter kan påvirke belastningsforhold i takkonstruksjonen og gi økt risiko for deformasjon, lokal overbelastning eller svekket sammenføyning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulig redusert funksjon og holdbarhet i takkonstruksjonen, økt fare for lekkasje/detaljskader og behov for reparasjoner eller forsterkning som medfører økt kostnad.

Anbefalt tiltak: Bestill fagmessig vurdering av takkonstruksjon (byggeteknisk ingeniør eller tømmer med konstruksjonskompetanse) for nivåmåling, kontroll av bjelkelag og forbindelser, og konkret anbefaling av nødvendige tiltak.



Fuktmåling himling kjøkken

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass fra byggeår.

Det registreres skader og behov for utskifting.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Årsak: Det er påvist fukt/råteskader i enkelte vinduer. Vinduer viser generell slitasje og alder, og utvendige beslag har dårlige detaljer.

Risiko: Fukt/råteskader og utilstrekkelige beslag kan føre til videre forråtnelse, vanninntrengning og skadeutvikling i vindusrammer og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert tetthet, økt varmetap og behov for lokale reparasjoner eller utskifting av vinduer. Følgeskader kan gi behov for utskifting av karmen eller tilstøtende bygningsmaterialer.
Anbefalt tiltak: Fagperson (tømrer/vindusmontør) bør vurdere omfang og utføre nødvendige utbedringer av beslag og skadet treverk; vurder plan for utskifting av vinduer på sikt pga alder og slitasje.
Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av skadede vinduer og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



🔧 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra Harmonie prod.år 2024 med 2-lags glass til hoveddelen. Malt furudør til utvendig soverom.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dør til soverom med utvendig adkomst treffer karmen ved lukking. Dørene mangler tilfredsstillende beslag/tetting ved terskel. Risiko: Fortsatt bruk gir økt slitasje på dørblad, karm og beslag, samt redusert tetthet mot vind og vann ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vanskelig åpning/lukking, redusert tetthet/komfort og økt vedlikeholdsbehov; kan føre til behov for justering eller utskifting ved videre forverring.

Anbefalt tiltak: Fagperson (snekker/tømrer) bør vurdere og utføre justering av dør/hengsler og sikre tilfredsstillende beslag/tetting ved terskel.



🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og trapp ved inngangsparti består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og med søyler som fundament ført i grunn. Takoverbygg med plast takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Råteskade og slitasje er påvist i rekkverk på veranda.
Risiko: Svekket rekkverk kan miste bæreevne og festeevne, og øker risikoen for svikt ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert sikkerhet for brukere, behov for reparasjon eller utskifting av rekkverk og økte kostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak: Fagperson (snekker/tømrer) bør vurdere omfang og utføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av råteskadet/utsatt treverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av laminat og belegg. Veggoverflater og himlinger er panel / malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak: Målt avvik i etasjeskille opptil 18 mm over 2 m. Eier opplyser at stuegulv ble rettet med ny laminat, men synlig skjevhet i vegg og tak og fastkilt vindu i stue er fortsatt til stede.

Risiko: Vedvarende skjevhet kan påvirke dør-/vindufunksjon, forverre sprekkdannelser og gi økt belastning på konstruksjoner og innredning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Funksjonsproblemer (fastkilt vindu, hengende dører), videre sprekkdannelser og mulighet for at underliggende konstruksjon krever lokal utbedring som medfører kostnad og brukspåvirkning.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør få fagperson (tømrer/bygningsasskyndig eller byggingeniør) til å utføre nivåmålinger og inspeksjon av underlag, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og gi anbefaling om videre tiltak (justering, avstiving eller reparasjon).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025 i følge eier. Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål og ett-greps blandebatteri. Integrrert kokeplate, komfyr og ventilator. Opplegg for kjøll / frys. En mindre hybeloppvaskmaskin er plassert i bod.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate. På generelt grunnlag anbefales det at dette monteres.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstoalett i uthus.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegg.

De fleste av klaffventilene er byttet i 2025 i følge eier.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Teknisk rom inneholder sistene for vann, vannpumpe og opplegg for benk-oppvaskmaskin.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 28 liter.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Risiko: Ved lekkasje eller overløp fra varmtvannstank kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner og gulv uten styrt avrenning, med økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Potensiell vannskade på gulv og tilstøtende bygningsdeler, behov for hasteutbedring, midlertidig brukspåvirkning og kostnader ved reparasjon/utskifting.

Anbefalt tiltak: Få VVS fagperson til å kontrollere avrenningsløsning for varmtvannstank og etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsledning til sluk eller annet egnet avløp.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Utvendig sikringsskap med 40 A hovedbryter og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent opplegg i hytta.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport 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.
1980 Det er ukjent når anlegget ble installert / rehabilitert. Det er sannsynlig at det elektriske opplegget er fra byggeår og at innmat i sikringsskapet er nyere (2000-tallet).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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 Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget eller oppgraderinger utført etter 1999.

Generell kommentar

Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold og el-kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger innenfor et område med metagråvake som berggrunn i følge NGU. Mulighet for marin leire i området.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på støpte påler/pilarer i plastkanaler/rør, som er ført i grunn. Det er åpent under hytta.

Underside av bjelkelag til hytta bør jevnlig kontrolleres for skader / utettheter i bjelkelag. Det bør etableres bedre tilgang til underside av bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilstandsgrad settes fordi hytta har synlige skjevheter i konstruksjonen.

Risiko: Skjevheter kan indikere bevegelse eller svikt i fundament/underlag og kan gi økt belastning på bærende konstruksjoner, sprekkdannelser og videre forverring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Svekket bæreevne lokalt og behov for omfattende utbedringer av fundament og bærende konstruksjoner med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak: Fundamentering til hytta bør utbedres på sikt grunnet synlige skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å hente inn tilbud fra tømmer / murer for videre kartlegging og kostnadsoverslag for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat, tilsådd med plen og beplantning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren / pilarene. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget rundt hytta er flatt uten tilfredsstillende helling som leder overflatevann bort fra pilarer.

Risiko: Vannansamling ved pilarer øker risiko for fuktopptak i konstruksjon, setninger i underlag og forverring av fundamentdetaljer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov, fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner og potensielt behov for utbedring av fundament/underlag ved langvarig vannpåvirkning.
Anbefalt tiltak: Terreng bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra hytta (omfylling, fall mot drenering eller etablering av dreneringsløsning).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	25	5		30	15
SUM	25	5			15
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Soverom, stue/kjøkken, bod	Soverom 2	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Terrasse / overbygget inngangsparti på ca 15 m² er tatt med i beregningen som terrasse- og balkongareal (TBA).

Soverom 2 med utvendig adkomst på ca 5 m² er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal (BRA-e).

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av stuen har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På godkjente og byggemeldte tegninger er det toalettrom tilknyttet boligen. Toalettrommet er ikke oppført.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Enkelte rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,2 meter).

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, toalettrom, bad (dusjkabinett)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger av uthuset. I følge eier bør det foreligge godkjente tegninger av uthus hos kommunen da dette lå til grunn for godkjenningen av uthuset.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Peter Gunnerius Ødegaard Gaustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	1	80		0	514.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsholmstranda 121

Hjemmelshaver

Gaustad Anita Ødegaard, Gaustad Peter
Gunnerius Ødegaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et etablert og koselig hyttefelt ved Røsholmstranda ved nord enden av Tyrifjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbrenningstolett i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårds plass og hage med plen og div. beplantning.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Tak som pulttakkonstruksjon i tre med ensidig fall. Taket er tekket med stål takplater. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre med liggende kledning. Bjelkelag i tre fundamentert på støpte påler / pilarer i plastkanaler / rør, som er ført i grunn. Det er åpent under uthuset. Ytterdører er labankdører i tre og vindu med enkle glass. Uthus er ikke isolert. Gulvoverflater er sponplater, tregulv og belegg. Veggoverflater er panel / malt panel og plater. Himlinger er panel og plater. Baderom er utstyrt med dusjkabinett og vannkoker. Dorom er utstyrt med Cinderella forbrenningstolett og pissoar. Dusjen bruker bilbatteri i uthuset, resten er tilkoblet strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vedlikehold

Det må påregnes en gjennomgang av det elektriske anlegget / opplegget, samt vesentlige oppgraderinger for å få uthuset opp til dagens standard. Det registreres råte i trevirke som bør utbedres og store skjevheter i konstruksjonen. .

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.