





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Eitjennet 146, 2134 AUSTVATN  
 NORD-ODAL kommune  
 gnr. 51, bnr. 254

**Markedsverdi**

**500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 12085-1147

Referansenummer: NI1781

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



 **GLÅMDAL**  
TAKST AS

Medlem av  
  
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på pilarer av stablet naturstein og noen betongpilarer. Tilbygg fra 2017 står på stablede betongheller.

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

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønet innvendig himling. Taktekkingen er av lakkerte stålplater fra to forskjellige tidsrom.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Fritidsboligen har gamle trevinduer med koblet glass samt et nytt vindu i gavl mot nord med 2-lags isolerglass. Enkelt glass på utedo.

Bygningen har malt hovedytterdør av typen 2-delt staldør.

Overbygget terrasse/inngangsparti på 11m<sup>2</sup> med rekkverk som i hovedsak er tenkt som hinder for sau.

Tilbygget uisolert utedo på baksiden av hytta med tradisjonell "utedo-standard".

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat på tilbygget soverom og lakkert tregulv i stue.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel i mønede himlinger, synlige åser av tømmerstokker i stue.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i stue.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kombinert kjøkken/soverom med belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Enkel kjøkkeninnredning med nedfelt utlagsvask/vaskekum i benkeplate samt en vegghengt servant med avløp ut i terreng.

Innredningen har dører og fronter i lakkert tre og benkeplater i både laminat og heltre.

Liten nisje med gasskomfyr i enden av kjøkkenbenk med gassregulator på utsiden av hytta (på terrasse).

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm, men et enkelt 12V solcelleanlegg til noe belysning med veggmontert solcellepanel i gavlspiss mot sør. 12 V, 70 Ah batteri plassert i nattbord.

Håndslukker på kjøkken og røykvarsler i stue.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eiendommen er kupert og ligger i vestvendt skrånet terreng.

Østsiden heller sterkt inn mot bygningskropp som gjør at bebygd areal ligger utsatt til for større vannansamlinger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m <sup>2</sup>
Totalpris	500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger verken godkjente eller byggemeldte tegninger på hytte eller tilbygg.

Eier opplyser om at tilbygd soverom mot nord ble oppført i 2017. I egenerklæringsskjema er det besvart at det ikke er kjennskap til at det har vært utført arbeid på tak/fasade.

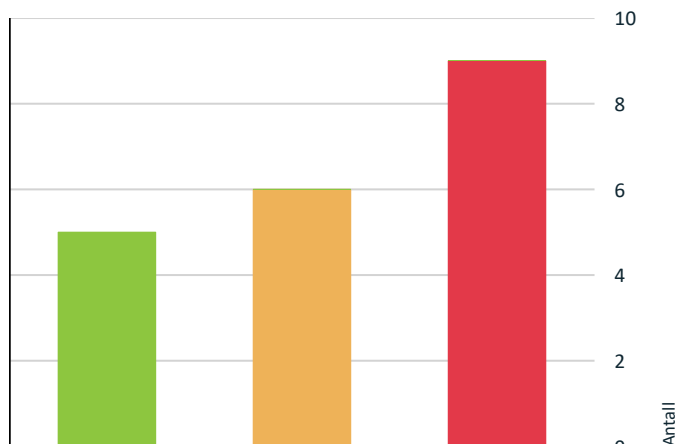
Nærmere kontroll rundt lovlighet av tilbygg med kommunen må påregnes.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

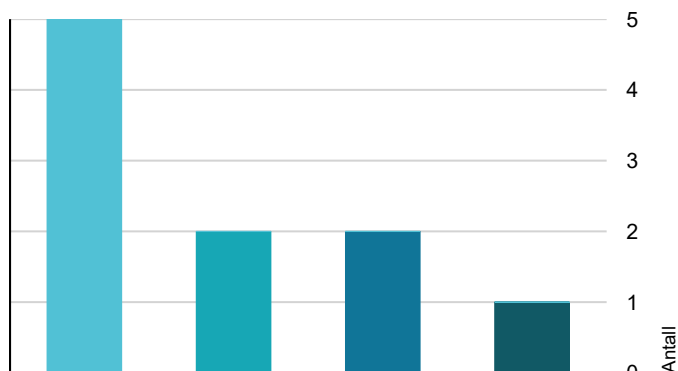
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken/soverom > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Soverom/kjøkkendel tilbygget av tidligere eier rundt 1970 tall. Tidspunkt er noe usikkert da det ikke foreligger noen dokumentasjon rundt dette.
2017	Tilbygg	Tilbygget soverom i gavl mot nord (opplyst av eier)

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Taktekkingen er av lakkerte stålplater fra to forskjellige tidsrom. Ukjent alder på opprinnelig del av hytte mens tilbygg har i følge eier takplater fra 2017.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak på opprinnelig del av hytte.

Det er stedvis påvist noen bulker i enkelte metallplater på takteking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak på bulkede takplater med mindre man tenker det estetiske.



Takplater med forskjellig aldre



Små bulker i takplater

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Skrudde takplater fra 2017 på tilbygg mot nord, spikrede lakkerte takplater med ukjent alder på resterende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Påvist forhøyede fuktverdier rundt pipeveksling i stue.

Skjevheter/feil fall på deler av takrenner, spesielt på baksiden av fritidsboligen.

Bortledning av vann fra taknedløp er enkelt videreført ved drensør over terreng.

Manglende takrennenedløp mot nord-vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendig pipebeslag må undersøkes nærmere og utbedres. Takrennenedløp må etableres/monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Skjevheter/feil fall på takrenner og nedløp av drensør i plast.



Takflater uten snøfangere eller takstige.



Rør over terreng for videreføring av takrennenedløp



## TG 3 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjoner ved overgang mellom stue og tilbygget soverom som kommer av skader og setninger i fundament/betonghelle (knukket og sunket). Hjørnet mot sørvest på tilbygg har punkter hvor man kan se rett ut gjennom fritidsboligen.

Utvendig kledning og veggkonstruksjon ligger svært lavt mot terreng i hjørnet mot nord-øst.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Etter at utbedring og etablering av nye stabile fundamenter er utført kan veggkonstruksjon antagelig jekkes tilbake til sin opprinnelige stilling, men hvor ekstraarbeid med kledninger og overflater må påregnes. Terreng må senkes i områder hvor kledning og konstruksjon ligger nær/nedpå bakken for å hindre fukt og råteskader i treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skjevheter i tak/veggkonstruksjoner



Skjevheter i tak/veggkonstruksjoner



# Tilstandsrapport



Spinkelt og sviktende fundament



Veggkonstruksjon og kledning ligger lavt/nedpå terreng.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønet innvendig himling.

Himling på soverom/kjøkkendel er noe nedsenket i forhold til takkonstruksjon, men uten inspeksjonmuligheter til "loftrommet".

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Påvist forhøyede fuktverdier i innvendig kledning og belistning rundt pipe.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i område rundt pipe og beslag samt utbedre fuktskadet treverk.

## TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har gamle trevinduer med koblet glass samt et nytt vindu i gavl mot nord med 2-lags isolerglass.

Vindu med enkelt glass på utedo.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Sprukket glassrute på utedo

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu på tilbygg fra 2017 mangler dryppspalte og er tettet med list i nedkant mot vannbrett i tre som over tid kan gi fukt/råteskader i karmen og konstruksjoner. Ukjent om vannbrett er ført inn under vinduskarm, nærmere undersøkelser må påregnes.

De gamle vinduene er fra byggeår hvor det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av enkelte vinduer.



Gamle og værslitte vinduer.

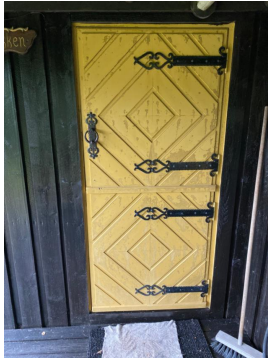


Vindu i tilbygg

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av typen 2-delt stalldør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse/inngangsparti på 11m<sup>2</sup> med rekkverk som i hovedsak er tenkt som hinder for sau.

### Vurdering av avvik:

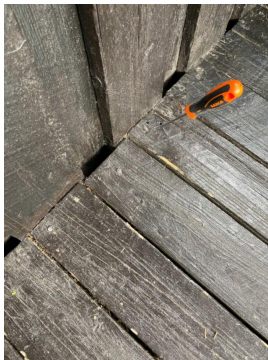
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist noe råteskade i gulvbord og kledning på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

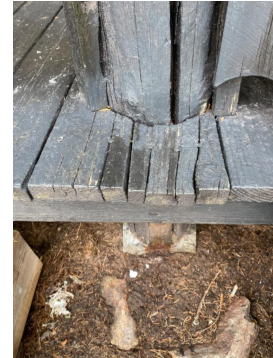
Utskiftning av oppsprukket og råteskadet treverk vil lukke avviket.



Noe råteskadet i gulvbord.



Rekkverk/hinder mot sau.



Oppsprukket treverk.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Tilbygget isolert utedo på baksiden av hytta med tradisjonell "utedostandard" .

Belegg på gulv panel på vegger og tak.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat på tilbygget soverom, lakkert tregulv i stue og belegg på kjøkken/sov.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel i mønede himlinger, synlige åser av tømmerstokker i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Svertesopp på gulvlister i tilbygget soverom.

Fuktskader i himling/tak i område rundt pipeløp.

Manglende gulvlister på kjøkken/soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser rundt pipeløp og foreta utbedring av fuktskadet kledning/treverk.

Montere gulvlister.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskadedet himling ved pipeløp.



Svertesopp på gulvlister



Manglende gulvlister på kjøkken/sov.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollen fritar ikke boligen for skjevheter andre steder da det kun er tatt stikkprøver.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er kontrollmålt i stue og soverom med store avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er målt opp mot 75mm fall på gulv over hele rommet og opp mot 40 mm på 2 meter.  
Gulv har svikt på antagelig pga dårlig understøtte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting og etablering av nye fundament må påregnes samt understøtte av bjelker for avstiving.

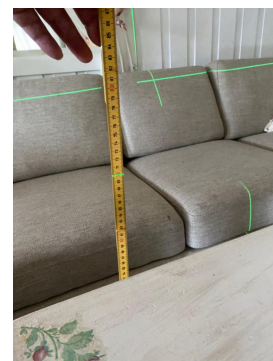
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Laserlinje i sofa viser tydelig vesentlig høydeforskjell/fall i etasjeskille.



Utgangspunkt kontrollmåling



Fall ca 45 mm på 2 meter i stue.



# Tilstandsrapport



Fall 75 mm på ca 4 meter i stue

## TG 2 Radon

Fritidsboligen er oppført på pilarer med god gjennomlufting.

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i stue.  
Det foreligger ingen rapport fra brann/feiertilsyn på pipeløp/ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke nærmere gulv/brennbart materiale enn 30 cm og mangler ildfast plate under.

## TG 1 Innvendige dører

Det er ikke montert fysiske dører mellom rommene (kun åpne felter).



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN/SOVEROM

## TG 1 Overflater og innredning

Kombinert kjøkken/soverom med belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Enkel kjøkkeninnredning med nedfelt utlagsvask/vaskekum i benkeplate samt en vegghengt servant med avløp ut i terreng.

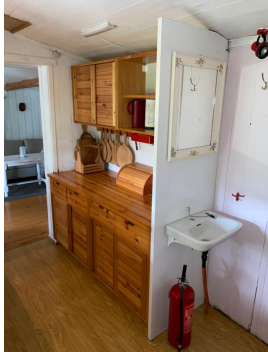
Innredningen har dører og fronter i lakkert tre og benkeplater i både laminat og heltre.

Liten nisje med gasskomfyr i enden av kjøkkenbenk med gassregulator på utsiden av hytta (på terrasse).





# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN/SOVEROM

### ! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Ventilasjon

Fritidsboligen har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen luftespaletter i vinduer eller veggventiler.

### ! TG 1 Andre installasjoner

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm, men et enkelt 12V solcelleanlegg til noe belysning med veggmontert solcellepanel i gavlspiss mot sør. 12 V, 70 Ah batteri plassert i nattbord.



### ! TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Håndslukker på kjøkken og røykvarsler i stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukker er fra 2008.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannslukker er 16 år gml.



## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på pilarer av stablet naturstein og noen betongpilarer. Tilbygg fra 2017 står på stablede betongheller.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader/skjevheter i fundamenter/pilarer hvor utbedringer må påregnes. Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres nye stabile og solide fundament under deler som kun har tynne betongheller som såle.

Pilarer med stablede natursteiner har stedvis store skjevheter hvor oppretting/nyetablering av fundament på påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ustabile pilarer i stablet naturstein med skjevheter



Ustabile pilarer i stablet naturstein med skjevheter

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport



Knukket betonghelle/såle og nedsunken i terrenget



Eksempel på pilar av stablede betongheller.

## ! TG 3 Terrenghold

Eiendommen er kupert og ligger i vestvendt skrånet terreng. Østsiden heller sterkt inn mot bygningskropp som gjør at bebygd areal ligger utsatt til for større vannansamlinger.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For optimale forhold samt lukke avviket bør terrengjustering foretas for å hindre at overflatevann kan bli stående under deler av bygning, men får god avrenning vekk/ut fra bygningskroppen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

1962

### Kommentar

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

### Standard

Enkel standard for sitt bruk.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Liten frittstående utebod oppført på løse fundament, vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel. Salet takkonstruksjon (åstak) teknet med shingel. Enkelt tregulv innvendig.

Takshingel mot nord er svært mosegrodd, mose forkorter levetiden. Veggkonstruksjon og kledning ligger nær/nedpå terreng noe som over tid fører til fukt og råteskader.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.





# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, Soverom, Utedo*

*Andre bygg: Bod*

*Bruksareal andre bygg: 4 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

500 000

## Konklusjon markedsverdi

500 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utfra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale gebyrer	Kr.	2 571
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 660 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
--	------------	----------------

# 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

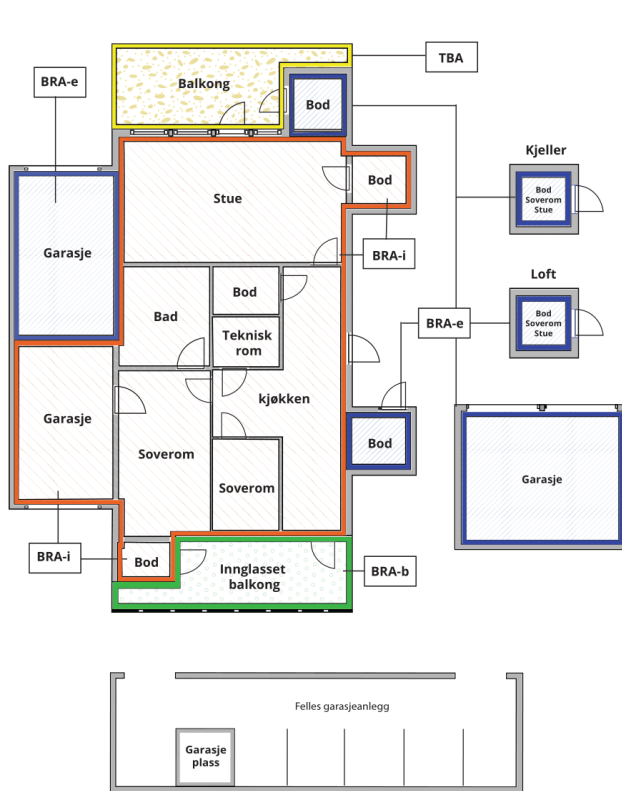
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	46	1		47	11		47
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>1</b>			<b>11</b>		<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken/soverom, Soverom	Utedo	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger verken godkjente eller byggemeldte tegninger på hytte eller tilbygg. Eier opplyser om at tilbygd soverom mot nord ble oppført i 2017. I egenerklæringsskjema er det besvart at det ikke er kjennskap til at det har vært utført arbeid på tak/fasade. Nærmere kontroll rundt lovlighet av tilbygg med kommunen må påregnes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		4		4		1	5
<b>SUM</b>		<b>4</b>				<b>1</b>	<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>						



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	45	1
Bod	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Terje Granli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	51	254		0	708.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eitjennet 146

### Hjemmelshaver

Granli Terje, Nord-Odal Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Lognsjøhøgda ved Eitjennet i Nord-Odal kommune. Et rolig og "skogslig" område ca 14 km nord for Austvatn. Nærområdets bebyggelse består av 8 fritidsboliger beliggende rundt Eitjennet.

Eiendommen ligger ca 20 meter fra vannkanten som ligger en god del lavere i terrenget enn eiendommen (avstand er kun digitalt målt på kommunens kartside).

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat skogsbilveg som er bommet ca 800 meter før eiendommen. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Vestvendt naturtomt med lyng, mose og noen høye trær samt en plassmurt utepeis i naturstein.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2009

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er gjennomgått og det er funnet en del avvik i forhold til eiers oppgitte opplysninger, spesielt punkt 6, 8, 14 og 16.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Viste og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke byggemeldinger, byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	Finnes ikke	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI1781>

## 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