





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Øvre Gorsetråket 37, 7346 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 295, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 11741-1488

Referansenummer: WE5355

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

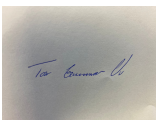
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i god stand. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett da veggene på badene er kledd med trepanel. Vannsikkerheten er ikke ivaretatt på bad i 2. etasje da fallet mot sluk er mindre enn krav og mangler oppkant ved dørterskel.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Utvendige fasader fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige mønretragere. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Det er etablert kaldloft over vindfang, gang og badstu med tilkomst via luke med stige i gang i 1. etasje og via dør i knevegg på soverom i 2. etasje. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår med normal funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert en terrasseplatt mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Over terrasseplatten er det etablert en terrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje. Gulvbjelkene er festet i veggliiv og anlagt på limtretrager i front som er understøttet av trestolper. Terrasseplatt og terrasse fremstår i god stand. Det bemerkes noe slitasje på limtretrager i front og det er viktig med jevnlig overflatebehandling av denne slik at råte ikke oppstår.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett og fliser. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter. Det bemerkes noe knirk i parketten i gang i 1. etasje. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Hytta har isolert stålpipe og tilkoblet vedovn i stue.

Hytta har tretrapp og er lukket mellom trinn. Innvendig har hytta profilerte dører i pressformet utførelse og badstudør i tre. Badstudøren henger ikke helt igjen ved lukking og justering av midthengsel anbefales.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble målt ca 9mm fall mot sluk ved varmtvannstank fra gulv ved dør, og ca 5mm fall mot sluk under dusjkabinett fra samme punkt.

Fall er mindre enn 1:100 men vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert oppkant på ca 30mm ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende. Det er etablert sluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin/varmtvannstank.

Dusjkabinett er flyttbart for kontroll og rengjøring av sluk. Ved en visuell kontroll av slukene ble det ikke registrert avvik.

Rommet har åpen innredning i tre med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

## Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår i god stand. Det må påregnes justering av den ene dusjdøren.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved toppen av dørbladet. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i loftstue.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Dekkplate mot stue bør festes i nedre kant.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstuen har flislagt gulv og trepanel på vegger. Ventilasjonen vurderes å være ivaretatt i forhold til tilstrekkelig luftutskifting pr time.

Det er montert elektrisk badstuovn. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil i forbindelse med badstuovnen.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Stoppekran er montert i rørskap.

Det er etablert vannstoppssystem i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i hytta.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2016. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da det ikke er etablert kjeller/krypkjeller. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

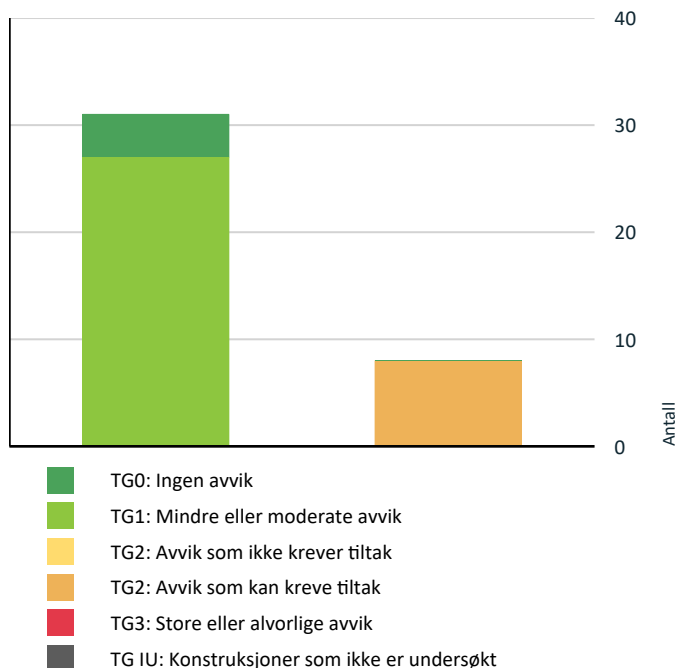
### Fritidsbolig

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

Det er etablert badstu i deler av bod. Omgjøring av sekundærom til primærom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2016

### Anvendelse

Fritidsformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

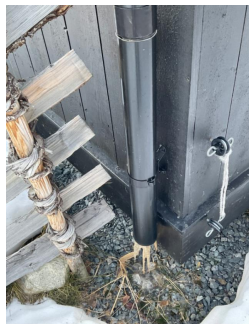
Det er ikke montert stige for feier. Dette er et krav også på torvtak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn for feier må monteres dersom det skulle komme pålegg om dette. Da hytta er kjellerløs og med torvtak vurderes bortledning av takvann å være av sekundær betydning. Det bemerkes at det vil være en ekstra fuktpåkjenning mot treramme under veggpanel.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Utvendige fasader fremstår i god stand.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige mønne dragere. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Det er etablert kaldloft over vindfang, gang og badstu med tilkomst via luke med stige i gang i 1. etasje og via dør i knevegg på soverom i 2. etasje. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.



## TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Over terrasseplatten er det etablert en terrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje. Gulvbjelkene er festet i veggliv og anlagt på limtretrager i front som er understøttet av trestolper. Terrasseplatt og terrasse fremstår i god stand. Det bemerkes noe slitasje på limtretrager i front og det er viktig med jevnlig overflatebehandling av denne slik at råte ikke oppstår.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og fliser. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter. Det bemerkes noe knirk i parketten i gang i 1. etasje.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpip og tilkoblet vedovn i stue.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Hytta har tretrapp og er lukket mellom trinn.

### Vurdering av avvik:

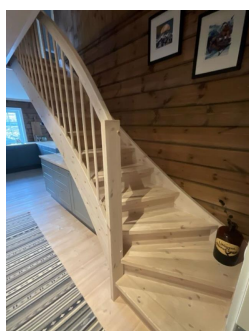
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at trappen er forholdsvis smal (ca 78 cm) vil det kunne bli for trangt i trappeløpet ved montering av håndløper.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta profilerte dører i pressformet utførelse og badstudør i tre. Badstudøren henger ikke helt igjen ved lukking og justering av midthengsel anbefales.



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

### 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

# Tilstandsrapport

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

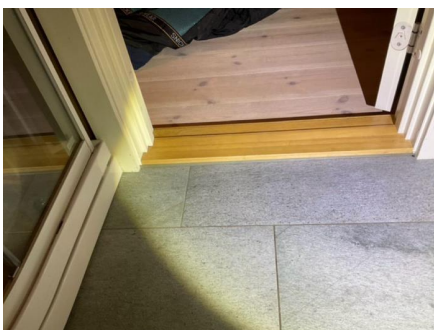
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 15mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist og er mindre enn kravet på minimumm 25mm høydeforskjell. Stedvis flatt gulv i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet, ert det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dørterskel. Detb bemerkes bom i to gulvfliser ved wc men ingen løse fliser.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge under dørterskel og ved dørlister til en hver tid er inntakt.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

Det går å flytte dusjkabinett for kontroll og rengjøring av sluk, men kronglete å flytte på samt vanskelig å få på plass avløpsrør i sluket etter flytting. Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

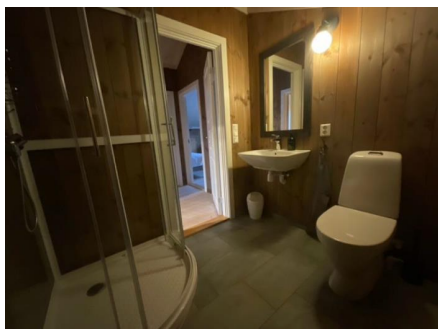
Det er ikke mulig å endre tilkomsten til sluket ved bruk av dusjkabinett.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår i god stand. Det må påregnes justering av den ene dusjdøren.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved toppen av dørbladet. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i loftstue.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med vegger og tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 9mm fall mot sluk ved varmtvannstank fra gulv ved dør, og ca 5mm fall mot sluk under dusjkabinett fra samme punkt. Fall er mindre enn 1:100 men vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert oppkant på ca 30mm ved dørterskel.



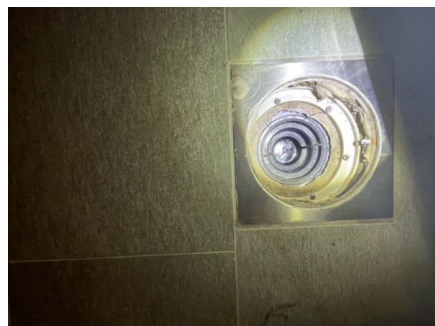
# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende. Det er etablert sluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin/varmtvannstank. Dusjkabinett er flyttbart for kontroll og rengjøring av sluk. Ved en visuell kontroll av slukene ble det ikke registrert avvik.



## 1.ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har åpen innredning i tre med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.



## 1.ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

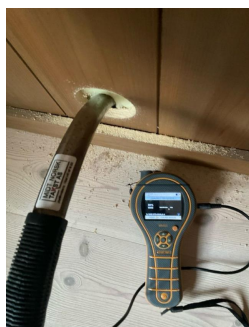
# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Dekkplate mot stue bør festes i nedre kant.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.



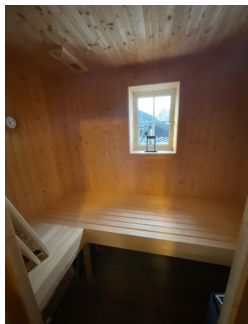
## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har flislagt gulv og trepanel på vegger. Ventilasjonen vurderes å være ivaretatt i forhold til tilstrekkelig luftutskifting pr time.

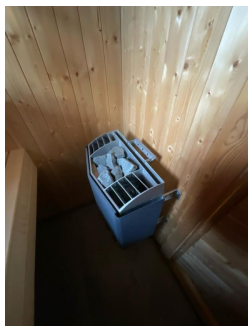
# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BADSTUE

### Teknisk anlegg

Det er montert elektrisk badstuovn. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil i forbindelse med badstuovnen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Stoppekran er montert i rørskap. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk.

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2016 Anlegget var nytt i 2016.**

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

**Ja Elektro 1 Oppdal AS**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæring fra 2016 er fremlagt.**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Info: 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i hytta.

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?

Nei

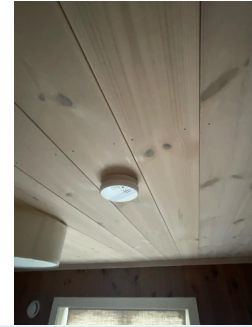
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2016. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da det ikke er etablert kjeller/krypkjeller. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ifølge kart fra NVE ligger hytta innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det vurderes å ikke være behov for tiltak i forbindelse med at hytta ligger innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### 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)				
1.Etasje	71			71	33		71
2.Etasje	51			51	11	26	77
<b>SUM</b>	<b>122</b>				<b>44</b>	<b>26</b>	<b>148</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er etablert badstu i deler av bod. Omgjøring av sekundærom til primærom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser anbefales.

#### 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	111	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	295	71		0	360.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Gorsetråket 37

### Hjemmelshaver

Adelgren Eva Caroline, Ustad Ole Petter

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
575 000	2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	10.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	10.12.2024		Gjennomgått	15	Nei
Dokumentasjon bad	10.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon elektrisk anlegg	05.12.2024		Gjennomgått	21	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tilleggssundersøkelser 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/WE5355>

## 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