

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Solberglia hytteområde 341, 2423 ØSTBY

 TRYSIL kommune

 gnr. 14, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 11482-1506

Referansenummer: PO1474

Autorisert foretak: Trysil Takst AS

Vår ref:



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.



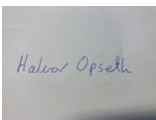
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Halvor Opseth

Uavhengig Takstingeniør

post@trysiltakst.no

414 11 866



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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Hytta er utført i stavlaft med bindingsverk og laftet tømmer i gavler..

Inngang via overbygget inngangsparti.

Standard på overflater og inventar er god etter alder. Bygget gir inntrykk av at det generelt er godt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Innebygget vinterhage med setninger og skjvheter på gulvoverflater.

Vann fra lokalt vannverk med egen borebrønn.

Naturtomt med utsikt over fjell, skog og nærområder.

Ved befaring ble det gjennomført fuktsøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torvtak lagt på knasteplast
Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre.

Vegger av stavlaft med 8" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull.
Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser.
Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt.

Veranda av impregnert materiale. Utgang fra stue og ved inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater er laminatgulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.
Tilbygg/vinterhage. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Stubbloft mangler.

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

Peisinsats med glassdører. Pipen og peisen er pusset og malt.

Åpen tretrapp til hems.

Fyllingsdører fra byggeår. Glassdør mot vinterhage.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er forskriftsmessig fall 1:100 mot sluk.
Sluk av plast. Ukjent membran.
Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer.
Veggmøntert toalett. Dusjhjørne.
Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,0 vektprosent fuktighet.
Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Bad/vaskerom

Våtrom bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.
Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er 1:50. På gulv utenfor dusj er fallet 1:100.
Sluk av plast. Ukjent membran.
Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer.
Veggmøntert toalett. Dusjhjørne med vegg glassstein.
Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,2 vektprosent fuktighet.
Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder.
Innredning med profilerte dører, glassplate mellom kokeplate og overskap. Stekeovn.
Kjøleskap. Fryser plassert ved siden av kjøkkenet.
Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast (rør i rør) og kobber
Fordeling i teknisk bod.
Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.
Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
300 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Sentralstøvsuger.

Sikringskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 400 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 23 kurser.
Standard belysning med lamper og innfelte spotter.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fundamentert på isolert betongplate med L-elementer.
Tilbygg/vinterhage. Fundamentert på pilarer av lettbetong

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta, i hovedsak flatt. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.
Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

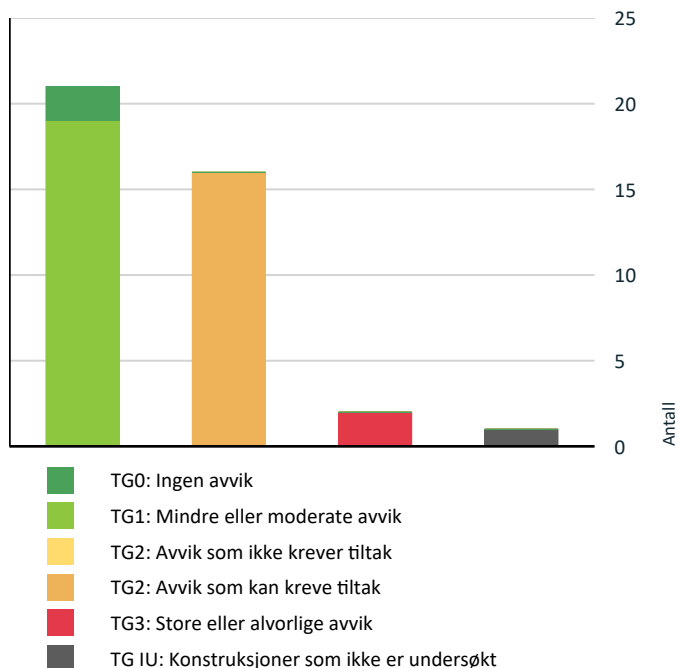
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er framvist før befarung.

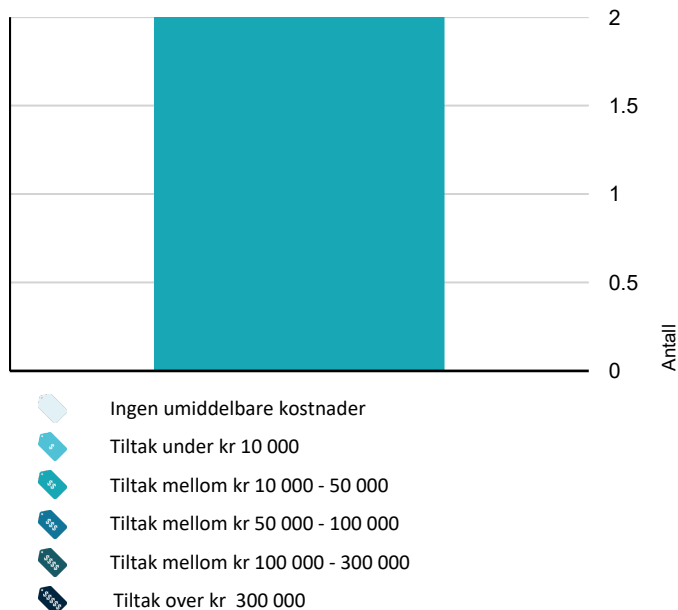
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring ble utført av takstmannen alene og opplysninger om bygningers alder, tomteforhold, vann og avløp bygger i hovedsak på opplysninger oppgitt av eier og eiendomsverdi.no.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtak lagt på knasteplast



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ved kontroll av feier kan det bli avvik på manglende stigetrinn på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn og feieplattform monteres.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Stavlaft med 8" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser. Vinduer i normal tilstand etter alder, men de tilfredsstill ikke dagens krav til varmegjennomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Innfelt beslag mangler på gavlvegger. Ved nedbør i sterk vind kan det skje vanninntrenging i overkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det monteres innfelt beslag over vinduer.



! TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av impregneret materiale. Utgang fra stue og ved inngangsdør.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvoverflater er laminatgulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater fungerer med avviket, men risikoen er større for skade ved store påkjenninger.



Fliser med bom foran dør til vinterhage.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbygg/vinterhage. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Stubbloft mangler.

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.

Avviket skyldes setninger på pilarer.

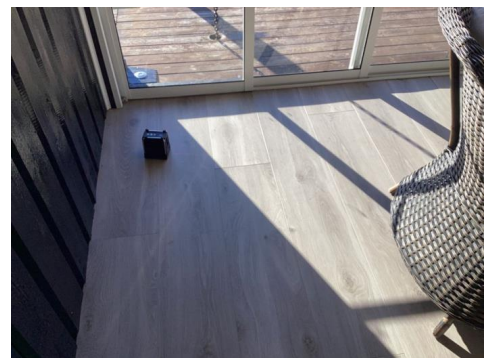
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales på høydeavviket. Avviket har små konsekvenser og vil normalt ikke merkes. Ved tiltagende høydeavvik må det vurderes justering av fundamentering.

Stubbloft må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Isolert betongdekke under tømmerhytta.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som moderat til lav radonaktivitet, men status blir ikke avklart uten måling.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisinnsett med glassdører. Pipen og peisen er pusset og malt.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres lister i åpningen for å komme ned på forskriftskrav.



TG 1 Innvendige dører

fyllingsdører fra byggeår. Glassdør mot vinterhage.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Tilstandsrapport

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon kan hentes i boligmappe.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

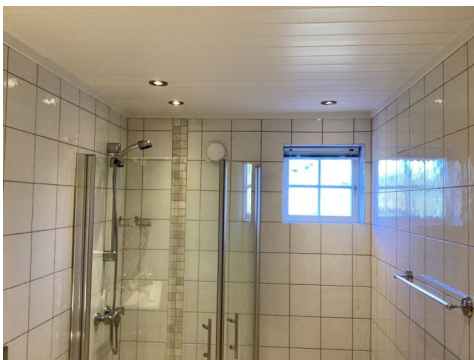
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranløsning på vegg bør dokumenteres. Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er forskriftsmessig fall 1:100 mot sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør monteres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

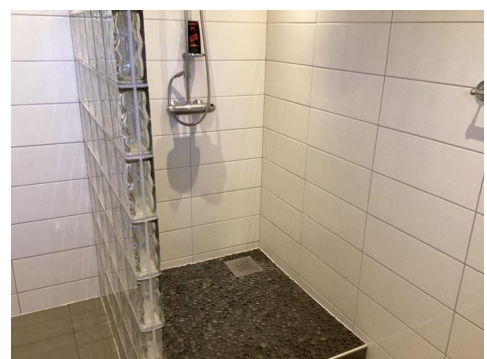
Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,0 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranløsning på vegg bør dokumenteres. Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er 1:50. På gulv utenfor dusj er fallet 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har fungert med dette avviket, men ved stor vannutstrømming er risikoen større for skade i naborom



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med vegg glassstein.

Vurdering av avvik:

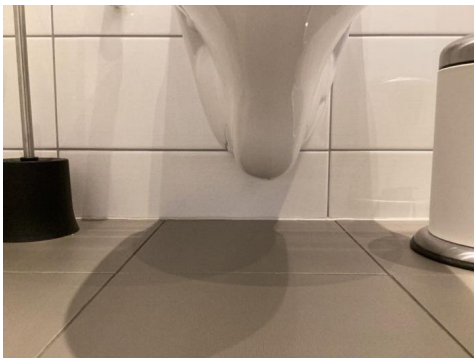
- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettsskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,2 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører, glassplate mellom kokeplate og overskap. Stekeovn. Kjøleskap. Fryser plassert ved siden av kjøkkenet. Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast (rør i rør) og kobber
Fordeling i teknisk bod.

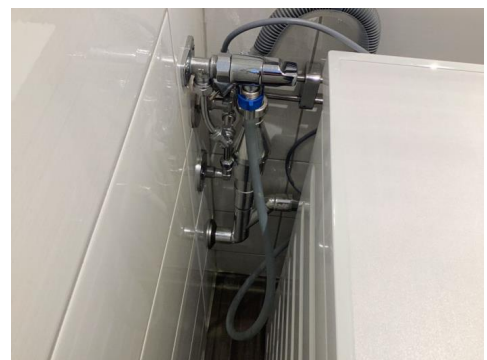
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser bør merkes i fordelingsrommet. Merking av rørkurser er viktig for å enkelt lokalisere hvor evt skader har oppstått.



! TG 1 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.
Stakemuligheter for avløpsnettet.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Årstall: 2012



TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang. Automatisk måleravlesning.

Tre-faset 400 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 23 kurser. Standard belysning med lamper og innfelte spotter.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2017. Ukjent på evt andre arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er i stor grad fra byggeår
Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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.

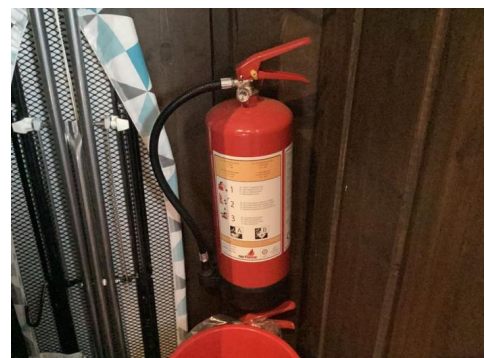
! TG 0 Branntekniske forhold

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 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.

Det er montert røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert betongplate med L-elementer.



TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg/vinterhage. Fundamentert på pilarer av lettbetong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrenghold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta, i hovedsak flatt. Drenerende morenemasser rundt bygningen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig.

Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje.

Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget i stavlaft med oppstillingsplass til en bil. Bygget i samme stil som hovedhytta.

Fundamentert på betongsåle. Saltak med torv til takteking. Takrenner og nedløp av metall. Utvendig kledd med stående trepanel. Innvendig isolert.

Boddør. leddporter med automatisk åpning. Påkoblet strøm med lukket fordelingsanlegg.

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

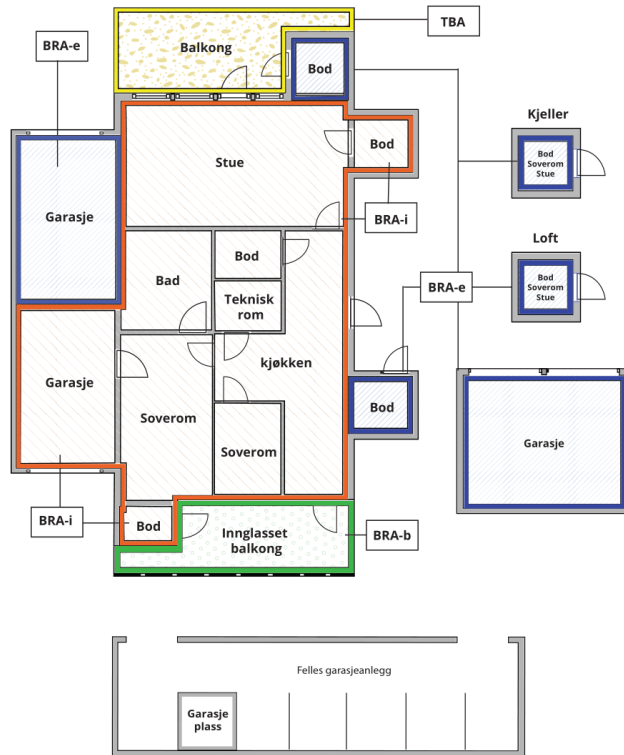
Hva er måleverdig areal?

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)
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	121	6	16	143		3	146
Hems						57	57
SUM	121	6	16			60	203
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom	Teknisk rom	Innglasset balkong
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er framvist før befaring.

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?

Kommentar: Se egenerklæring

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		23		23		21	44
SUM		23				21	44
SUM BRA	23						

Romfordeling

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

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	146	7
Garasje	0	23

Kommentar

Fritidsbolig

Hems med ikke målbare arealer.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	14	116		0	2322.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solberglia hytteområde 341

Hjemmelshaver

Lp Eiendom AS, Østby Sameieskog Ans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solberglia Hytteområde midt mellom Østby og Ljørdalen, øst i Trysil. Hytta ligger i et veletablert og populært hytteområde. Det er direkte adgang til milevis med oppkjørte skispor. Turmulighetene er gode både sommer og vinter med mulighet for jakt og fiske. Det er 12 km til Østby sentrum hvor det er nærbutikk med posttjenester, restaurant og kirke. Avstand til Ljørdalen er 17 km. Avstand til Trysil sentrum med fasiliteter som rådhus, offentlige tjenester, banker, restauranter, butikker med mer er 32 km. Til Fulufjellet alpinsenter er det 19 km. Nærmeste alpinanlegg i Sverige er Granfjellstöten, avstand dit er 27km. Nordeuropas største alpinanlegg i Trysilfjellet 33 km unna. Her er det også golfbane. Avstand til Oslo er 232 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg. Kameraovervåking med betalingsordning ved innkjøring til området.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Solventt tomt med utsikt mot Trysilfjellet og store skogområder.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/PO1474>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon