

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gammelsetra 70, 6613 GJØRA
 SUNNDAL kommune
 gnr. 19, bnr. 17, fnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 13814-1171

Referansenummer: QS1823

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange

Uavhengig Takstingeniør

eivind@romsdaltakst.no

995 73 315

Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Hytten er på ett plan og er oppført i 1968. Hytten har seks sengeplasser og det er innlagt vann og strøm. Det er et annekset i tilknytning til hytten som er oppført i 1995 med to sengeplasser og utedo.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekking:

Takkonstruksjonen er utført med takåser med taksperrer over og takkonstruksjonen er isolert. Boligen har torvtak med bordtak, underlagspapp og plastfolie under torvlaget. Det er torvhalstokker og tilhørende torvstokkkroker som holder torvlaget på plass. Det er ikke montert takrenner og nedløp. Det er beslag på nedre del av pipen.

Veggkonstruksjon og fasade:

Veggene har en uisolert tømmerkonstruksjon fra byggeåret.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Dører:

Hytten har en malt inngangsdør i tre.

Utedo:

Det er en utedo i annekset med en muldo. En muldo er et toalett uten vann og kloakk, ofte brukt på hytter, som samler og delvis bryter ned avfallet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Hytta har furugulv, synlige tømmervegger og panel på både vegger og i himling.

Etasjeskille/stubbelloft:

Etasjeskillet er oppført i treverk og utført som en tradisjonell isolert stubbelloftskonstruksjon.

Radon:

Hytten er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Pipen er oppført i teglstein og er pusset og malt innvendig. Det er montert en vedovn fra Jøtul i stuen.

Krypkjeller:

Det er en krypkjeller under hytten med tilgang via en luke i ringmuren.

Innvendige trapper:

Innendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Hytten varmes opp med vedovn sentral plassert midt i hytten.

Rom med sluk:

På det ene soverommet er det installert servant og varmtvannsbereder. Det er belegg på gulvet med oppbrett langs veggene, og sluk under vasken. Belegget er klemt i sluket og det er montert en varmekabel i sluket/avløpet. Det er ikke membran på veggene bak våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er et lite kjøkken med malte kjøkkenfronter og heltre benkeplate. Det er en vask med avløp til gråvannskummen. Det er en frittstående komfyr og et kjøll/fryseskap. Kjøkkenet har naturlig avtrekk, men det er ikke etablert avtrekk direkte over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er plast og kobber.

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

TV og internett:

Det er tilrettelagt for satellitt-TV og internett via mobilt bredbånd.

El-anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent, og det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gir begrensede muligheter for kontroll av byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Det er ikke registrert setninger eller indikasjoner på sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:

Hytten er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:

Hytten har fundament og grunnmur av armert betong. Det er søyler av betong under gulvkonstruksjonen.

Terrengforhold:

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, med en svak helning mot vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Hytta har innlagt vann fra privat brønn med vannledning i plast. Gråvannsavløp fra kjøkken og servant føres til gråvannstank på vestsiden av hytta. Avløpsrørene er utført i plast.

Gråvannstank er av ukjent type. Tanken ble montert i 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

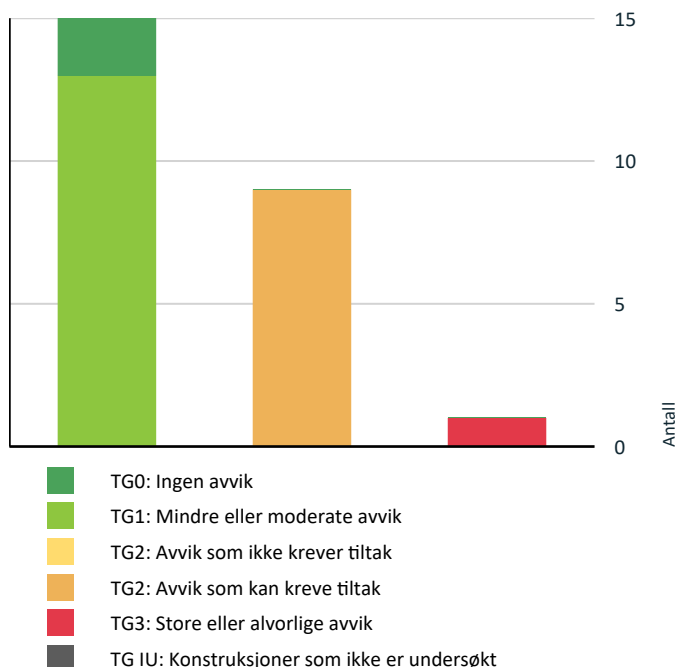
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger som er utarbeidet i forbindelse med et utvidelse/påbygg.

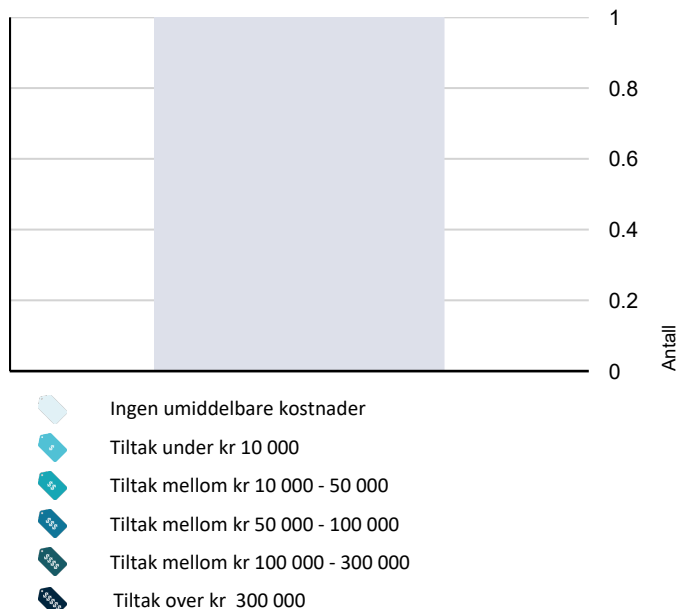
Sammendrag av boligens tilstand

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

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1968

Kommentar

Ifølge eier

Anvendelse

Hytte

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er registrert enkelte bygningselementer med behov for etterslepende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Diverse arbeider som er gjort på hytten i senere år:

- Nytt våtromsbelegg sov/bad.
- Nytt furugulv stue/kjøkken.
- Innlagt vann.
- Nedgravd gråvanntank med avløp til hytte.
- Innlagt strøm.

For detaljerte opplysninger om årstall for utførte arbeider må det avklares med selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har torvtak med bordtak, underlagspapp og plastfolie under torvlaget. Det er torvhaldstokker og tilhørende torvstokkkroker som holder torvlaget på plass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er registrert skader i platen under torvtaket.
- Det er registrert noe råteskade på torvhaldstokken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales at taket legges om med nytt undertak, bestående av underlagsbelegg og fuktsperre (for eksempel Platon) over hele takflaten. Deler av torvlaget kan gjenbrukes, men utskifting må påregnes enkelte steder på grunn av røtter og slitasje. Nye torvhaldstokker anbefales også.

Tilstandsrapport



Skade i plastunderlaget



Råteskadet torvhaldstokk



Skader i plastunderlaget



Oversiktsbilde

TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner og nedløp. Det er beslag på nedre del av pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Pipebeslaget er gammelt og det er slitasje rundt innfesting mot pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med en omlegging av taket anbefales det at det monteres takrenner.
- Det anbefales at det monteres heldekkende pipebeslag.



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har en uisolert tømmerkonstruksjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis store sprekker i treverket og slitasje i overflatebehandlingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tømmerveggene må vedlikeholdes og males.



Værslitasje

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med takåser og overliggende taksperrer, og konstruksjonen er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskjolder på innsiden av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført fuktsøk på fuktskjoldene uten å registrere unormale verdier. Skjoldene antas å stamme fra tidligere vanninntrengning eller kondens. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med en eventuell omteking av taket.



Fuktsøk på eldre fuktmerke

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- Vinduene bærer preg av stor værslitasje. Det er sprekker i treverket og vinduskitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Ved omfattende slitasje kan utskifting av enkelte deler være aktuelt.

Tilstandsrapport



Stor slitasje på vinduene

TG 1 Dører

Hytten har en malt inngangsdør i tre.

Utedo

Det er en utedo i annekset med en muldo. En muldo er et toalett uten vann og kloakk, ofte brukt på hytter, som samler og delvis bryter ned avfallet.



Muldo

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hytta har furugulv, synlige tømmervegger og panel på både vegger og i himling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført i treverk og utført som en tradisjonell isolert stubbeloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt et avvik på 36 mm fra sørvestlig hjørne på stuen mot hjørnet ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det er ikke satt noe prisestimat på dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av plan



Kontroll av plan

TG 2 Radon

Hytten er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein og er pusset og malt innvendig. Det er montert en vedovn fra Jøtul i stuen.

TG 2 Krypjkjeller

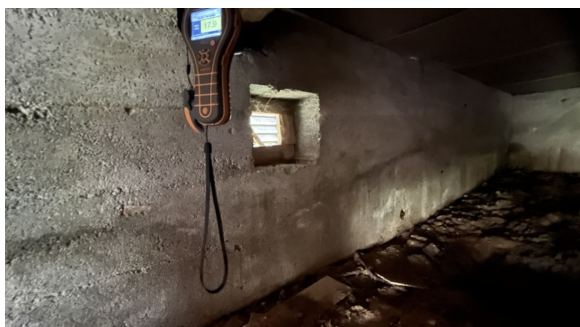
Det er en krypkjeller under hytten med tilgang via en luke i ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er registrert høyt fuktnivå i treverket under stubbeloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det er ventiler i ringmurene, og mulig tiltak kan være å etablere flere ventiler.



Fuktsøk i stubbeloftet

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Oppvarming

Hytten varmes opp med vedovn sentral plassert midt i hytten og elektriske panelovner.

Rom med sluk

På det ene soverommet er det installert servant og varmtvannsbereder. Det er belegg på gulvet med oppbrett langs veggene, og sluk under vasken. Belegget er klemt i sluket og det er montert en varmekabel i sluket/avløpet. Det er ikke membran på veggene bak våtsonen.

Merknad: I utgangspunktet skal et som med sluk og vanninstallasjoner vurderes som et vanlig våtrom. Det er i dette tilfellet valgt å ikke gjøre det på grunn av at det vil bli mye TG3 på grunn av manglende membran og fallforhold etc.



Oversiktsbilde



Sluk



Oversiktsbilde

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er et lite kjøkken med malte kjøkkenfronter og heltre benkeplate. Det er en vask med avløp til gråvannskummen. Det er en frittstående komfyr og et kjølfrysenskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har naturlig avtrekk, men det er ikke etablert avtrekk direkte over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene er plast og kobber.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

Merknad: Varmtvannstanken var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Tv og internett

Det er tilrettelagt for satellitt-TV og internett via mobilt bredbånd.

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 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.

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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 Dette er anslått etter opplysning fra eier. Nærmere undersøkelse for å stadfeste eksakt årstall.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

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

• Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

• Samsvarserklæring på installasjon av det elektriske anlegget må innhentes fra utførende installatør.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, og det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gir begrensede muligheter for kontroll av byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Det er ikke registrert setninger eller indikasjoner på sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytten er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten har fundament og grunnmur av armert betong. Det er søyler av betong under gulvkonstruksjonen.



Grunnmur



Betongsøyler

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, med en svak helning mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta har innlagt vann fra privat brønn med vannledning i plast. Gråvannsavløp fra kjøkken og servant føres til gråvannstank på vestsiden av hytta. Avløpsrørene er utført i plast.

TG 1 Gråvannstank

Gråvannstank er av ukjent type. Tanken ble montert i 2018.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1995

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er oppført i 1995 og har et areal på ca. 7 m². Bygget står på søyler av lettklinker og har stubbeloft med krypkjeller under. Konstruksjonen består av isolerte vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er saltak, tekket med torv. Innvendig er det furugulv samt panel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm med oppvarming via panelovn, og det er tilrettelagt med to sengeplasser. I samme bygg er det etablert en utedo.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

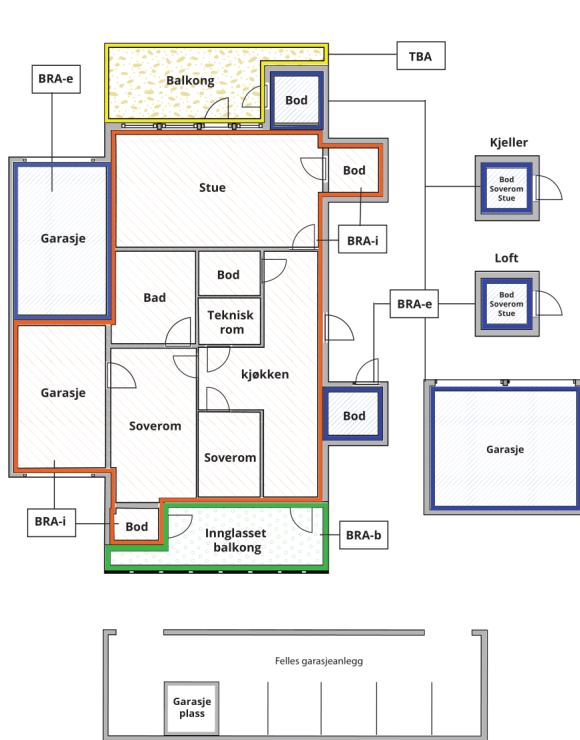
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37	3		40	
SUM	37	3			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger som er utarbeidet i forbindelse med et utvidelse/påbygg.

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Romfordeling

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

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	37	0
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold			
1563 SUNNDAL	19	17	30	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet			
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato			
Gammelsetra 70										
Hjemmelshaver										
Falkum Leif Roar										

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, omkranset av naturskjønne omgivelser med varierte turmuligheter i umiddelbar nærhet, både sommer og vinter. Beliggenheten er i tillegg rett ved Alfheim jaktstott, noe som gir området en spesiell ramme og historisk atmosfære.

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Det er innlagt vann fra felles brønn.

Tilknytning avløp

Avløpsvannet fra hytta føres til nedgravd gråvannstank. I annekset er det etablert et eget rom med utedo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Det er ikke fremlagt kommunal informasjon	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	03.09.2025	Lagt til Stian som medansvarlig
3	03.09.2025	Lagt til Stian som medansvarlig.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS1823>

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