





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Olahagen 17, 6857 SOGNDAL  
 SOGNDAL kommune  
 # gnr. 54, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 19977-1193

Referansenummer: VP1706

Autorisert foretak: Hove Takst og Byggrådgiving AS



# 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

Dag Henning Hove

Uavhengig Takstingeniør

daghenning@hovetakst.no

911 92 492



# 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

Eldre hytte i eit lite regulert felt like nedanfor Hodlekve skisenter.

Hytta har standard frå anteke byggeår, ein må forvente noko påkostning i ulikt vedlikehold både på kort og lang sikt.

Som oppvarming er vedovn, varmekabler og el.varmeovner.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er utført som pappshingel.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag i stål og plast.

Utvendig veggkonstruksjon som tradisjonelt bindingsverk, isolasjon, anteke vindtettplater, lekter og liggande kledning type dobbelfals. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon og limtredragere.

Vindauger som 2-lags i trekarmer med lause sprosser.

Vindauger er av ulik type, der nokre er sidehengsla og nokre som topphengsla.

Malt ytterdør i tre til både hovdingang og bod, altandør i same utføring som vindauger.

Altan er utført som tradisjonelt bjelkelag i tre med terrassebord som golv. Rekkverk i tre med liggande bord i topp og botn, ståande bord mellom.

Deler av altanen er senka ned med plass for badestamp.

Tilkomst frå parkering og ned til inngang skjer via enkel trapp i stein, denne vert vurdert som lite brukbar.

Trapp opp mot inngang

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har panel på vegger og i himlingar, dels ubehandla og dels beisa.

Det er fliser på golv i gang, laminat i stove/kjøkken og mellomgang, furugolv på soverom og hems.

Etasjeskille og golv mot grunn i tradisjonelt bjelkelag i tre. Golv mot krypkjeller har stubbloft.

Ingen krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Elementpipe med vedovn i stove, sotluke er plassert i krypkjeller.

Hytta har lav grunnmur i lecastein med krypkjeller

Enkel bratt trapp opp til hems.

Innvendige dører som heiltre furu fyllingsdører som er beisa.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med fliser på golv og vegger, himling har panel som resten av hytta.

Her er plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, stålservant, dusjvegger, toalett med innebygd siterne, servantmøbels med støpt vask og spegel med lyslist.

Det er fliser på vegger, himling har panel med spotbelysning.

Fliser på golv med varmekabler, det er ikkje fall på golv.

Rommet har 2 sluk i plast, det er synleg membran i sluk.

Sluk av type Cerres med konisk klemring

Det er servantmøbel i tre med støpt servant og tilhøyrande spegel og lyslist.

Wc med innebygd siterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

El.vifte i vegg.

Har teke hol i vegg på tilstøtande rom.

Utført fuktmåling utan unormale utslag.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er som del av stove, her er det innredning i heiltre med profil, benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag med dobbel kum og tilhøyrande ett-greps batteri.

Innebygd oppvaskmaskin, steikeovn og nedfelt platetopp, kjøleskap er plassert i nisje.

Det er montert ventilator, men denne er ikkje tilkoppa..

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningar som røyr-røyr med samlestock i skap inne på bod.

Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert.

Det er mekanisk avtrekk frå våtrom, kjøkkenventilator er ikkje kopla til røyr..

VV-tank plassert på bod/tekn.rom

El.anlkegg frå anteke byggeår.

Anlegget er ikkje nærmare vurdert av underteikna, dette fordi eg ikkje har kompetanse på området.

Det er røyrvarslere og ein liten brannsløkker

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikkje kjent.

Det er kun open krypkjeller under hytta.

Grunnmur i leca.

Liten støttemur i naturstein ved innkøyring.

Fritidsbustaden ligg i skrått terreng

Utvendig vatn- og avløpsledningar er ikkje vurdert.

Det er 2 tanker nedgravd ved hjørne på hytte.

Desse er ikkje vurdert.

# Beskrivelse av eiendommen

## 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

Det er ei lita endring i planløsning samt noko større altan.

Det føreligg ferdigattest

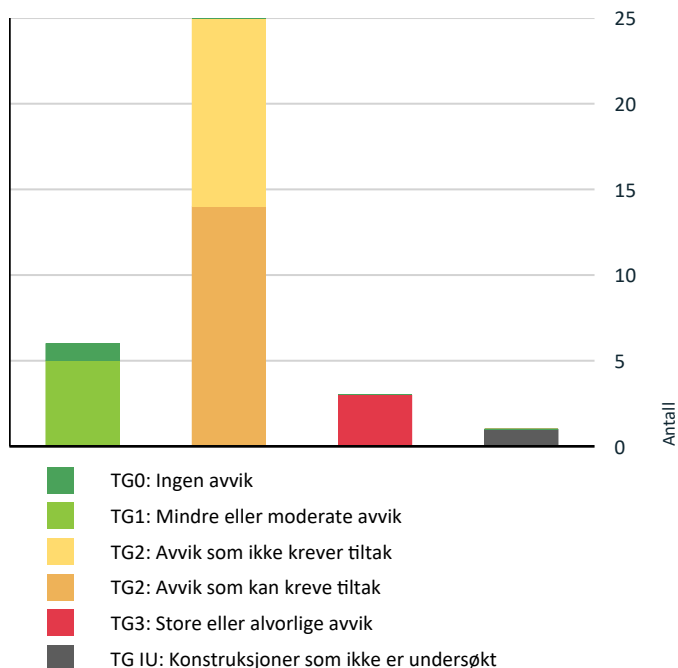
## Garasje

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

Det føreligg ferdigattest

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

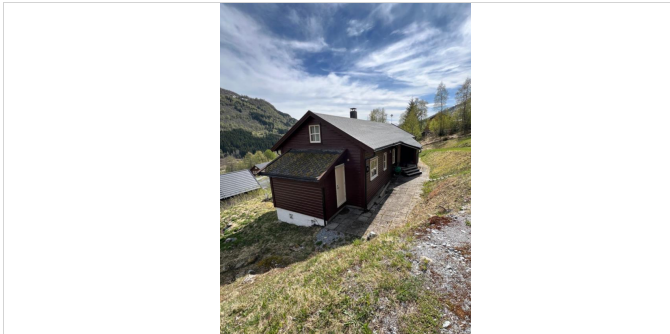
# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Ferdigattest

**Anvendelse**  
Fritidsbustad

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

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Takteking er utført som pappshingel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det vert registrert ein del mosegroing.  
Det er skade på del av tekking

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vert anbefalt lett spyling og kosting av takflate for å fjerne mose.  
Skada tekking må tettast med godkjent masse/lim

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Deler av tekking er mosegrodd



Skade i tekking

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag i stål og plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

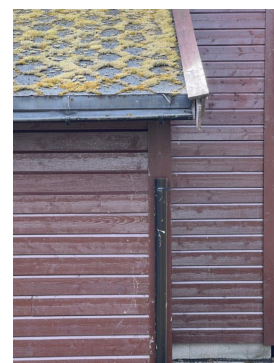
Deler av takrennesystem er defekt/deformert

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt utskifting av deler av takrenner og nedløp.  
Vatn frå alle takrennenedløp vert anbefalt å lede bort frå vegg

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler deler av nedløpsrør



Defekt renne

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Utvendig veggkonstruksjon som tradisjonelt bindingsverk, isolasjon, anteke vindtettplater, lekter og liggande kledning type dobbelfals.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert registrert noko sprekker og avskaling av maling på kledning. Synleg endeved på limtretragerer  
Det er noko mangelfullt utføring av musebånd

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må kunne pårekne reingjering og behandling av fasader. Det vert anbefalt å dekke synleg endeved, dette for å unngå meir sprekkdanning. Det vert anbefalt å monterer museband der det mangler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon og limtretragerer.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Vindauger som 2-lags i trekarmer med lause sprosser. Vindauger er av ulik type, der nokre er sidehengsla og nokre som topphengsla.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig omramming vert vurdert som noko ufagmessig utført. Her er kun utanpåliggende vannbrett over vindauger, noko som kan føre til fukt/lekkasje

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt å monterer beslag i overkant av vindauger som går inn mot vindtettinga.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre til både hovedinngang og bod, altandør i same utføring som vindauger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har same type omramming som vindauger (mangelfullt beslag i overkant)  
Altandør har litt laus vrider

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt på kort sikt

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er utført som tradisjonelt bjelkelag i tre med terrassebord som golv. Rekkverk i tre med liggande bord i topp og botn, ståande bord mellom.

Deler av altanen er senka ned med plass for badestamp.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk har høgde på 87 cm, krav på oppføringstidspunktet er 90 cm. Deler av søyler til altaner står laust ned mot betongfundament, her vert det også registrert større loddavvik på enkelte søyler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomdelingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det vert anbefalt å rette opp og feste søyler

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendige trapper

Tilkomst frå parkering og ned til inngang skjer via enkel trapp i stein, denne vert vurdert som lite brukbar.  
Trapp opp mot inngang

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkomst ned til inngang vert vurdert som lite brukbar, her mangler også handrekkje.

Trapp opp til inngang har ulike trinnhøgde og ingen handrekkje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å etablere sikker tilkomst ned til hytte

Trapp og platning, her vert det anbefalt å endre trinnhøgde samt monterer handrekkje.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNENDIG

### Overflater

Innvendige overflater har panel på vegger og i himlingar, dels ubehandla og dels beisa.

Det er fliser på golv i gang, laminat i stove/kjøkken og mellomgang, furugolv på soverom og hems.

### Etasjeskille/golv mot grunn

Etasjeskille og golv mot grunn i tradisjonelt bjelkelag i tre. Golv mot krypkjeller har stubbloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

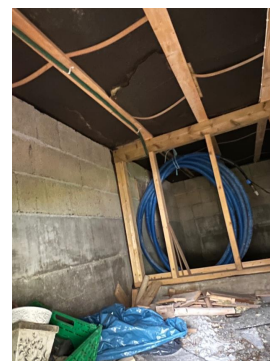
Det vert registrert litt skade i stubbloft

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt undersøking og tetting av opningar i stubbloftsplater, dette for å unngå skadedyr i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Radon

Ingen krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stove, sotluke er plassert i krypkjeller.

## ! TG 2 Krypkjeller

Hytta har lav grunnmur i lecastein med krypkjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synleg glavaisolasjon i overgang nedsenka bjelkelag, dette bør dekkast til for å unngå skadedyr og fukt.  
Ventiler i grunnmur er dekket til på befaringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt opne ventiler.  
Dekke til open isolasjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Enkel bratt trapp opp til hems.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Rekkverk kun på ei side, dette er litt laust.  
Opne trinn

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å feste rekkverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører som heiltre furu fyllingsdører som er beisa.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har litt "heng" ved opne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

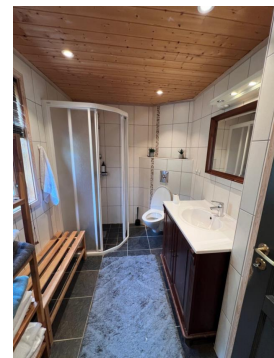
## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på golv og vegger, himling har panel som resten av hytta.

Her er plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, stålservant, dusjvegger, toalett med innebygd systerne, servantmøbels med støpt vask og spegel med lyslist.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger, himling har panel med spotbelysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

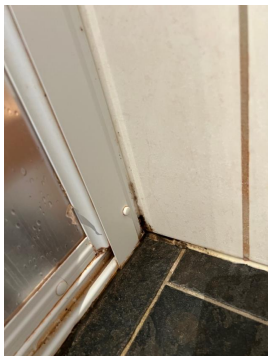
Det vert registrert noko svertesopp i fuger

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt reingjering av fuger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på golv med varmekabler, det er ikkje fall på golv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golv er tilnærma flatt.

Det er tett kant rundt dusjvegger, rommet har 2 sluk.

Oppkant ved dør er som dørterskel

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å etablerer oppkant ved dør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk i plast, det er synleg membran i sluk.  
Sluk av type Cerres med konisk klemring

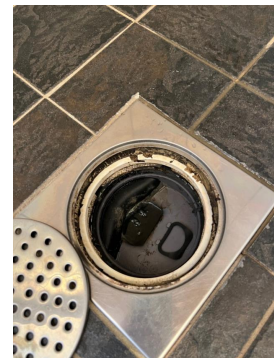
#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er servantmøbel i tre med støpt servant og tilhøyrande spegel og lyslist.

Wc med innebygd siterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikkje påvist tilfredsstillende løysning for å synleggjøre lekkasje fra innebygget siterne.

- Det er avvik:

Innebygd siterne har ingen spalte under for å synleggjera evt.lekkasje

(dette er avhengig av kva type siterne som er nytta)

Kopling til vannlås for servant har spor etter lekkasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å undersøke kva type siterne som er nytta.

Sjekk vannlås.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er tett terskel på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

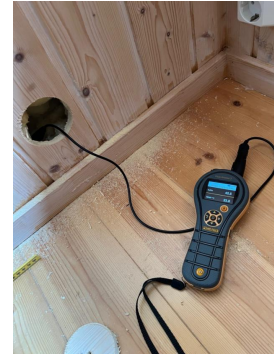
Det vert anbefalt å etablerer tilluft ved terskel.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Har teke hol i vegg på tilstøtande rom.  
Utført fuktmåling utan unormale utslag.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er som del av stove, her er det innredning i heiltre med profil, benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag med dobbel kum og tilhørende ett-greps batteri. Innebygd oppvaskmaskin, steikeovn og nedfelt platetopp, kjøleskap er plassert i nisje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har noko slitasje rundt vask og ved platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 3 Avtrekk

Det er montert ventilator, men denne er ikkje tilkopla..

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

ventilator er ikkje kopla til røyr.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt å montere spirorøyr ut gjennom vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannledningar som røyr-røyr med samlestock i skap inne på bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skap for vanninstallasjon mangler dør, sprutsikring og kursoversikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å monterer dør og sprutsikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert.

## TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk frå våtrom, kjøkkenventilator er ikkje kopla til røyr..

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ikkje fungerande avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablerer avtrekk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

VV-tank plassert på bod/tekn.rom

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

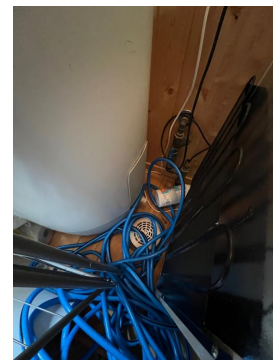
Rom har furugolv med sluk, dette er ikkje tett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å kople overtrykksventil rett i sluk som eit strakstiltak. På sikt vert det anbefalt å etablerer vinylbelegg med oppbrett inne på dette rommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

El.anlegg fra anteke byggeår.

Anlegget er ikke nærmere vurdert av undertekna, dette fordi eg ikkje har kompetanse på området.

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.

**2009**

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?

**Nei**

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? Sjøkk 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?

**Ukjent**

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 På generelt grunnlag vert det anbefalt kontroll av eit eldre anlegg.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**TG 3**

## 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 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 røykvarslere og ein liten brannslucker

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikkje kjent.

### TG 2 Drenering

Det er kun open krypkjeller under hytta.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje utført lekkasjesikring i form av knotteplast.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt på kort sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i leca.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er kun slemma.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Forstøtningsmurer

Liten støttemur i naturstein ved innkøyring.

### TG 2 Terrengforhold

Fritidsbustaden ligg i skrått terreng

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vatn- og avløpsledningar er ikkje vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Septiktank

Det er 2 tanker nedgravd ved hjørne på hytte.  
Desse er ikkje vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2012

### Kommentar

Ferdigattest

### Standard

Bygget har ein enkel standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje/uthus oppført med enkel standard.

Her er det støpt vegg mot terreng og støpt plate på mark.

Enkelt bindingsverk i tre med liggande kledning rett på reisverket.

Takkonstruksjon er utført som prefabrikerte takstoler, undertak av x-finier og tekking som papp.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

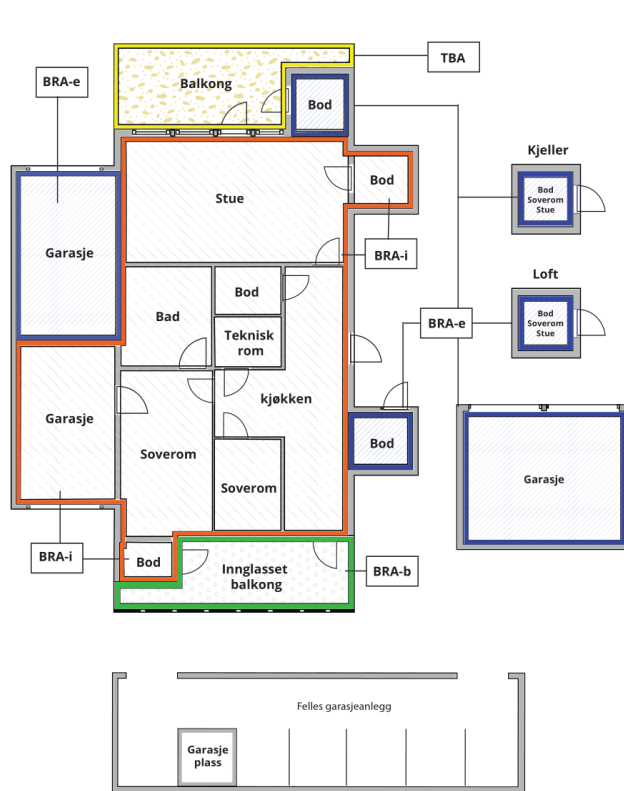
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	88	5		93	35	23	116
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>5</b>			<b>35</b>	<b>23</b>	<b>116</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom	Bod 2	

### Kommentar

Hytta har hems med takhøgde på 1,8 meter og lavere  
Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ei lita endring i planløsning samt noko større altan.  
Det føreligg ferdigattest

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av hytta har takhøgde på 2,20 meter

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	30			30			30
<b>SUM</b>	<b>30</b>						<b>30</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>
----------------	-----------

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det føreligg ferdigattest

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	86	2
Garasje	0	30

### Kommentar

Fritidsbolig Bod/tekn. rom på 2 kvm

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Dag Henning Hove	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	54	29		0	1259.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olahagen 17

### Hjemmelshaver

Solberg Adrian Nicolai Anhanger, Solberg Marcus Anhanger, Solberg Ole-Marius Anhanger, Solberg Robin Michael Anhanger, Solberg Stian Anhanger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbustad plassert i Hodlekve, her er det svært kort veg til både langrenn og skitrekk. Hodlekve er også eit flott område på sommaren med fine fjellturar like i nærområdet.

Sogndal sentrum ligg ca 15 minuttar unna med bil. Her finn ein det meste av tilbud ein treng som butikkar, restauranter, treningscenter osv..

### Adkomstvei

Privat veg

### Tilknytning vann

Fritidsbustaden er tilknytta privat vannforsyning

### Tilknytning avløp

Fritidsbustaden er tilknytta privat avløpsanlegg.

### Regulering

Eigedomen ligg i eit område regulert til fritidsbustader m.m

### Om tomten

Stor tomt som for det meste framstår som naturtomt. Noko bratt tilkomst.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2005

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebanken sogn og Fjordane	3566706			
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: 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 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VP1706>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon