

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vorsetlivegen 6, 3628 VEGGLI
 ROLLAG kommune
 gnr. 85, bnr. 2, fnr. 7

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 18874-1172

Referansenummer: SX1848

Autorisert foretak: Gunleik Bondal

Sertifisert Takstingeniør: Gunleik Bondal

Vår ref: Gunleik Bondal



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.

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal er uavhengig takstmann, med 42 år som byggmester, og 33 år som takstmann. Medlem av Norsk Takst, og autorisert i Landbruk, Verdi, Tilstand, Skjønn og Skade



Rapportansvarlig

Gunleik Bondal

Gunleik Bondal

Uavhengig Takstingeniør

gunleik.bondal@numedalbygg.no

918 98 840



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

Hytta er oppført i 1973, og bærer preg av sin alder, både når det gjelder standard og vedlikehold.

Det er betydelige skjevheter i konstruksjonen, som skyldes svikt i fundamentene. Det er ikke mulig å påvise årsak til skader på fundamentene da yttervegger og etasjeskille ligger helt ned på terreng, men det er antatt at det skyldes dårlige /fuktige masser, kombinert med frostskaider.

Hele hytta ligger svært lavt i terrenget, og burde vert løftet 25 cm, samtidig som fundamentene rettes opp. Det er en kostbar og tidkrevende operasjon, men bør likevel foretrekkes framfor å senke terrenget rundt hytta. Treverk som er i berøring med terreng er utsatt for fukt og råteskader.

Hytta har enkel standard, uten vann og avløp, men beliggenheten er flott, med kort avstand til urørte naturområder på Vegglijfjell.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pappshingel på undertak av rupanel.

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Tradisjonelt bindingsverk fra byggeår.

Sannsynlig W takstoler, med bæring på yttervegg.

Panelt og malt ytterdør.

En terrasse på østveggen, og en frittstående utvendig platting som uteplass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv i stue og kjøkken er eik parkett, som er lagt oppå gammelt tregulv. Gulv i soverom er lakkert gran/furu. På innvendige vegger og tak er det malt trepanel.

Trebjelkelag med stubbloft og midtdrager. Bjelkelaget/gulvet har store skjevheter i plan, som skyldes svikt i fundamentene, spesielt i soveromsdelen.

Bygget står på pilarfundamenter med lufting under.

Enkel elementpipe, med brannmur og elementpeis.

Malte tredører med 3 fyllinger. Dørene er slitte, og trenger justering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning, med benk og overskap. Det er ikke oppvaskbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er klaffventiler i yttervegger i boligrom

Det er åpent elektrisk anlegg, med utvendig målerskap, og sikringskap i boden. Solcelleanlegget er intakt, med strøm til lys i soverom og kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er fuktig og er sannsynlig årsak til svikt i fundamentene.

Det er ikke påvist noen form for drenering. Byggegrunn bør dreneres på nytt, fundamenter byttes, samtidig som skjevheter i hytta rettes opp.

Pilarfundamenter er av ukjent kvalitet.

Hytta ligger nede i et søkk, og kunne med fordel vert løftet opp fra terreng. Det på grunn av at yttervegger og etasjeskille ligger i

berøring med terrenget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod

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

Det er avvik fra godkjent tegning

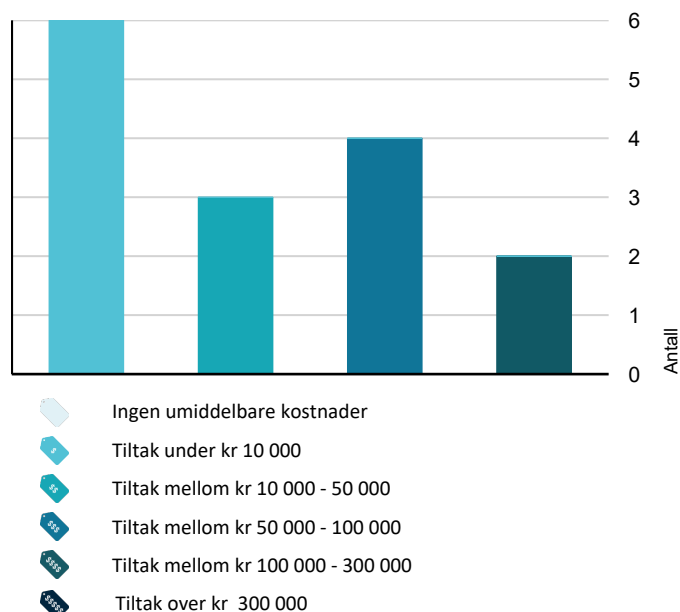
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utført på grunnlag av befaring av eiendommen, og opplysninger fra eier. Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke fremlagt, men det er forutsatt at eiendommen er godkjent til den bruk den har. Egenerklæring er utfylt, og eierinformasjonen stemmer i hovedsak med egne observasjoner. Rapporten er utført etter gjeldende instruks og retningslinjer, og beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i takstdokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er påvist andre avvik:

Det er "knekk" på taket, som sammen med avvik på gulv skyldes svikt i fundamenter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mer enn 10 cm avvik i hyttas lengderetning, og ca 7 cm på hyttas bredde. Det påvirker hele konstruksjonen, og er også godt synlig på taket utvendig. Det skyldes svikt i fundamentene i soveromsgdelen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er en ventilrist i kjøkkenvegg, som virker som tilluftventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Utvendig kledning står helt ned på terrenget, og er utsatt for fukt. Terrengen må senkes, eller hytta heves.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal levetid på vinduene er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør av dårlig kvalitet, slitt og utett.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Ikke aktuelt når det er pilarer.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er slitt, og trenger justering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Meget enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, men det påregnet betydelig påkost.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel på undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekke bør fornyes, da normal levetid på pappen forlengst er utgått. Konsekvensen kan bli lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bindingsverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning står helt ned på terrenget, og er utsatt for fukt. Terrenget må senkes, eller hytta heves.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør være min. 15-20 cm mellom terreng og treverk. Konsekvensen er råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sannsynlig W takstoler, med bæring på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er "knekk" på taket, som sammen med avvik på gulv skyldes svikt i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er "knekk" på taket som skyldes svikt i fundamentene. Hytta bør jekkes opp, og fundamentene som har svikt bør rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal levetid på vinduene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Panelt og malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør av dårlig kvalitet, slitt og utett.

Normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En terrasse på østveggen, og en frittstående utvendig platting som uteplass. Terrassen på østveggen har fuktskader, og skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrassen på østveggen er skakk og skjev, og råteskadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv i stue og kjøkken er eik parkett, som er lagt oppå gammelt tregulv. Gulv i soverom er lakkert gran/furu. På innvendige vegger og tak er det malt trepanel.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbloft og midtdrager. Bjelkelaget/gulvet har store skjevheter i plan, som skyldes svikt i fundamentene, spesielt i soveromsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mer enn 10 cm avvik i hyttas lengderetning, og ca 7 cm på hyttas bredde. Det påvirker hele konstruksjonen, og er også godt synlig på taket utvendig. Det skyldes svikt i fundamentene i soveromsdelen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Bbygget tår på pilarfundamenter med lufting under.

Vurdering av avvik:

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

Ikke aktuelt når det er pilarer.

! TG 3 Pipe og ildsted

Enkel elementpipe, med brannmur og elementpeis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte tredører med 3 fyllinger. Dørene er slitte, og trenger justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene er slitt, og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning, med benk og overskap. Det er ikke oppvaskbenk.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Det er en ventilrist i kjøkkenvegg, som virker som tilluftventil.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Det er klaffventiler i yttervegger i boligrom

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er åpent elektrisk anlegg, med utvendig målerskap, og sikringsskap i boden. Det er i tillegg et intakt 12 volt solcelleanlegg, til lys i soverom og delvis kjøkken.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Generell kommentar

Det foreligger tilsynsrapport på el anlegget iflg. eier.



! 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.

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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fuktig og er sannsynlig årsak til svikt i fundamentene.

Tilstandsrapport



! TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke påvist noen form for drenering. Byggegrunn er fuktig og det bør fundamenteres og dreneres på nytt, samtidig som skjevheter i hytta rettes opp.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Pilarfundamenter av ukjent kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Terrengforhold

Hytta ligger nede i et søkk, og kunne med fordel vert løftet opp fra terreng. Det på grunn av at yttervegger og etasjeskille ligger i berøring med terrenget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvenser er at det kan utvikle råteskader på treverk som er i berøring med terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring / utedo

Byggeår

1973

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt.

Kommentar

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

Beskrivelse

Enkelt uthus, avdelt til utedo og bod for oppbevaring av ved og redskap.

Enkel bygning, delvis isolert, med saltak tekket med papp.

Det er råteskader på papp og undertak som må repareres.

Utedo, med betongkum.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/45 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 100 000

Fradrag for festet tomt

-

290 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr. 11 525

Kr. 11 525

Kr. 290 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene er nyere, har en helt annen standard, og ligger geografisk noe fra takstobjektet. Boligen er gammel og har skader, og har behov for reparasjon. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vorsetvegen 232 ,3628 VEGGLI 65 m² 1994 3 sov	19-09-2023	2 290 000	2 200 000		2 200 000	33 846
2 Vorsetvegen 142 ,3628 VEGGLI 55 m² 1982 3 sov	28-09-2019	1 690 000	1 795 000		1 795 000	32 636
3 Søre Vorsetkroken 5 ,3628 VEGGLI 77 m² 1991 4 sov	09-09-2024	2 300 000	2 150 000		2 150 000	31 159
4 Myrefjellgrenda 26 ,3628 VEGGLI 43 m² 1972 2 sov	29-09-2024	1 150 000	1 200 000		1 200 000	27 907
5 Svarteløkvegen 71 ,3628 VEGGLI 59 m² 2000 3 sov	13-10-2024	1 590 000	1 510 000		1 510 000	25 593
6 Nirisetvegen 8 ,3628 VEGGLI 36 m² 1966 2 sov	06-11-2024	990 000	850 000		850 000	23 611
7 Steintjønnbekken 5 ,3628 VEGGLI 73 m² 2001 3 sov	25-11-2024	2 500 000	1 700 000		1 700 000	23 288
8 Lomtjønnvegen 1 ,3628 VEGGLI 71 m² 1969 3 sov	24-03-2019	1 550 000	1 325 000		1 325 000	18 662
9 Vorsetvegen 335 ,3628 VEGGLI 44 m² 1969 1 sov	19-05-2025	700 000	500 000		500 000	11 364

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	4 015
Renovasjon og miljø	Kr.	2 372
Vedlikehold stipulert sum	Kr.	5 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 091
Festeavgift	Kr.	11 525
Veiavgift,parkering	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 760 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 820 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Kommentar

Normal tomteverdi i området uten tilknytninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

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	45	3		48	
SUM	45	3			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden i hytta er 212.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Takhøyden er 2,12, hvilket er uvanlig lavt, men godkjent.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra godkjent tegning

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	0	0
Bod	0	7

Kommentar

Bod

Bod er delvis isolet, men definert som S rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Gunleik Bondal	Takstingeniør
	Ivan Monrad Juhl Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	85	2	7	0	1000 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Vorsetlivegen 6	17.07.1973			20.02.2025			
Hjemmelshaver							
Johannessen Ivan Monrad Juhl, Johannessen Kari Havnås							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vorsetlivegen 6, på Søre Vegglijfjell i Rollag kommune. Eiendommen ligger i et område som er under utbygging. Det er fine veier inn i området, og ca 10 km til bygda.

Adkomstvei

Det er bomvei opp fra bygda, og stikkveier i området. Denne eiendommen har parkering ved Vorsetvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området.

Tilknytning avløp

Det er ikke avløp innlagt.

Regulering

Kommunedelplan for Vegglijfjell. Gnr 85/2 Nedre Vamre. Regulert for fritidsbebyggelse.

Om tomten

Hytta ligger lavt i terrenget, på en naturtomt, med en del vegetasjon. Det er flott utsikt mot syd og vest, og kort avstand til Vorsetvatnet. Området omkring hytta er fuktig.

Tinglyste/andre forhold

Utskrift av grunnbok vedlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
427 000	2025	Ikke oppgitt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
180 000	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	3946459904			4 015
Kommentar Fullverdi				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	17.07.1973		Gjennomgått	4	Ja
Forsikringsavtale	17.06.2025	Oppgitt av eier	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.06.2025		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

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 dampsperran 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/SX1848>

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