

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grytefjellvegen 71 , 3683 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 436, bnr. 1, fnr. 70

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 20863-1221

Eiendomsverdi ref nr: SX4455

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Din Takst &
Eiendom AS

Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen, oppført i 1967, har generelt normal standard basert på alder og byggeår.
Hytten er oppført med bindingsverkskonstruksjon, stående trekledning, tak tekket med pappshingel og trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Hytten står på pilarer av betong og naturstein i lett skrånende terreng bestående av naturtomt med noe synlig fjell.

Innvendig har hytten gulv av furu og belegg, trepanel og malte plater på vegger samt trepanel i tak.
Hytten har mursteinspipe med vedovn og et enkelt kjøkken med eldre innredning.
Det er toalettrom med servant og gulvmontert toalett. Vann- og avløpsrør er av plast, og varmtvannstanken er på ca. 50 liter.
Eiendommen er tilknyttet felles grunnboret brønn og har et Wallax minirensanlegg med serviceavtale.

Det er registrert enkelte avvik, blant annet deformerte og lekkende takrenner, råteskade i tresøyle ved inngangspartiet, avvik ved enkelte vinduer og dører, skjevheter i gulv samt råteskadede organiske materialer i krypkjeller.
Det er også påvist enkelte forhold knyttet til ventilasjon, elektrisk anlegg og fundamentering som bør følges opp.

Eiendommen har i tillegg et anneks oppført rundt 2014 med normal standard ut fra alder, men hvor det blant annet er registrert fuktskade på dør og skjevheter i gulv som kan indikere bevegelser i fundamentet.

Bygninger fra denne tidsperioden har ofte konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og dimensjonering. Dette kan medføre lavere energieffektivitet, økt varmetap og generelt lavere teknisk standard sammenlignet med nyere bygg. For bygg av denne typen kan det også være nødvendig med oppfølging i perioder med mye snø, herunder snømåking av tak ved store snømengder for å redusere belastningen på takkonstruksjonen.

Bygninger fra denne perioden kan også inneholde materialer som i dag er klassifisert som helse- eller miljøskadelige, for eksempel asbest eller PCB.
Ved vedlikehold, ombygging eller riving kan slike materialer kreve særskilt håndtering og kostnadskrevende tiltak i henhold til gjeldende regelverk.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen var snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.
Ytterligere undersøkelse anbefales når taket er fritt for snø.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall.
Eier opplyser at pipehatt ble montert i 2022.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass fra 2012.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Hytten har terrasse utenfor stue og inngangsparti oppført i tre.

Utvendig sommerdusj.
Taket er av gjennomsluktige plastplate.
Veggene består av tre.
Terrassegulv av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Hytten har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller/matluke under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet for utskiften er ikke kjent.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Rommet har tregulv.
Trepanel på vegger og i tak.
Servant med underskap.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Hytten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Sikringsskapet er plassert på soverommet.
Hytten har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.
Styringsskap for rensanlegget er plassert utvendig på hytteveggen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Hytten står på pilarer av betong. Takkvann ledes til terreng.
Bygningen har pilarer i betong og naturstein.
Terrenget er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er etablert et Wallax minirensanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er felles grunnboret brønn.
Hytta har et Wallax minirensanlegg med tilhørende serviceavtale.
Det anbefales å sette seg nøye inn i hvordan anlegget driftes og vedlikeholdes.
Utslippstillatelse og FDV-dokumentasjon foreligger.
Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Anneks - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra bakkenivå.
Beslag i lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

El-anlegg.

Det er montert el-anlegg i annekset, men dette var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.
Det er ikke mottatt samsvarserklæring på dette anlegget.
Eventuell kontroll og nødvendige tiltak må vurderes i sammenheng med hyttens øvrige el-anlegg av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annekset har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Annekset står på lettklinkerblokker.
Terrenget er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Anneks ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen på bygningen.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Anneks

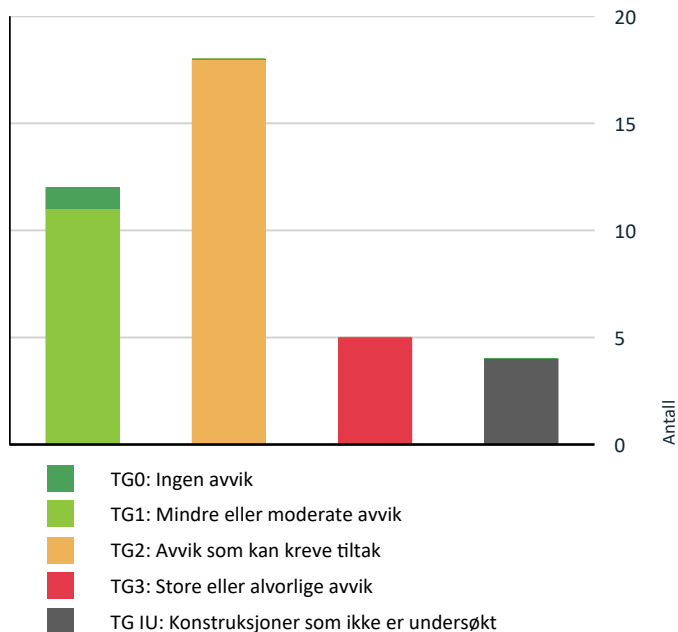
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger av bygningen eller ferdigattest.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

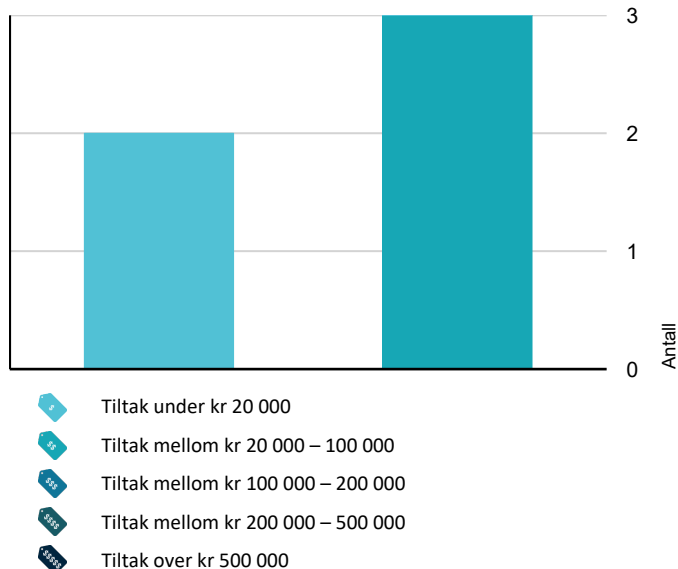
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hytten var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon. Boden er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Det er kun en enkel beskrivelse.

Ifølge egenerklæringen er det arbeid utført av ufaglært personell.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk.

Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

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](#)

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer koblet glass [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra takstrappport.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Informasjon hentet fra tidligere takstrappport: Tilbygg med gang, soverom og toalettrom.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Ytterligere undersøkelse anbefales når taket er fritt for snø. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsel på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette..

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrappport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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 utskifting av taktekking nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende konstruksjoner.



Bildet viser snødekte tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall. Eier opplyser at pipehatt ble montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er påvist lekkasje og deformasjon av takrenner

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre lekkasje og skader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader på fasade og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell utskifting av taktekking.

Kostnadsestimatet gjelder ikke utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser takrenne med deformasjon og lekkasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser takrenne med deformasjon.



Bildet viser takrenne med lekkasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i tresøylen utenfor inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tresøylen utenfor inngangspartiet må skiftes for å utbedre råteskaden. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere råteskader og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser tresøyle med råteskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist et vannbrett med liten eller ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrett.

Det er også observert vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk.

Vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Manglende klaring og skadet overflatebehandling kan føre til opptrekk av fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.



Bilder viser liten klaring til vannbrett og vannbrettbeslag med avslitt behandling/folie.

TG 2 Vinduer koblet glass

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass fra 2012.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrapport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist et vannbrett med liten eller ingen klaring mellom utvendig belistning og vannbrett.

Det er også observert et vindu med avflakking av maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk. Manglende klaring kan føre til opptrekk av fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Vindu med avflakking av maling bør skrapes og males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduets levetid. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert funksjon.



Bildet viser vinduet med avflakking av maling.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstallet er basert på antagelser.

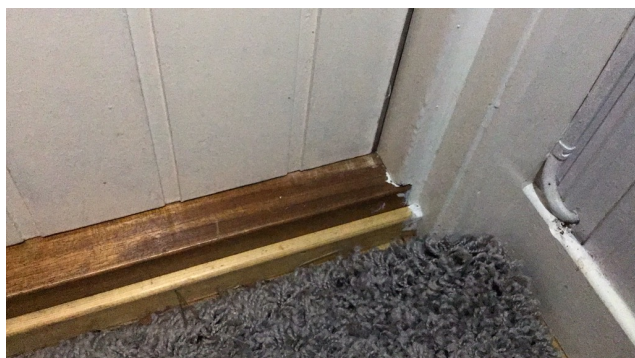
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører som subber, kan være vanskelig å åpne/lukke, samtidig som det øker slitasjen på karm og dørblad.



Bildet viser ytterdør som subber i terskelen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hytten har terrasse utenfor stue og inngangsparti oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i rekkverket. Det er også observert noe værslitasje og oppsprekking i terrassegulvet. Ikke alle overflater lot seg kontrollere på grunn av snødekt terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i rekkverket.

Værslitasje og oppsprekking i terrassegulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på konstruksjonen.

Begrenset kontroll på grunn av snødekke medfører usikkerhet om tilstanden på øvrige overflater, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.



Bildet viser snødekt terrasse.



Bildet viser skjevheter i rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig sommerdusj.

Taket er av gjennomsiktige plastplate.

Veggene består av tre.

Terrassegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har en konstruksjon og innfesting med begrenset bæreevne. Ved vedvarende stor fuktbelastning på yttervegg kan dette føre til fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en vurdering av takets konstruksjon og innfesting, og eventuelt forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Begrenset bæreevne kan føre til økt risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd, spesielt ved belastning fra snø, vind eller annen ytre påvirkning.

Fuktutsatt trepanel bør fuktbeskyttes eller dusjen flyttes, da vedvarende fuktbelastning utover normal værpåkjønning på ytterveggene kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, noe som vil redusere levetiden og føre til økte utbedringskostnader.



Bildet viser taket over sommerdusjen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1 ETASJE

Vindfang:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Toalettrom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot toalettrom:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot kjøkken:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen kan være økt risiko for slitasje, knirk, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med grunn og fundament.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Bildet viser avstand fra ovn til brennbart materiale.

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/matluke under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Råteskadet treverk og organiske materialer må fjernes. Det bør etableres bedre ventilasjon og gjennomføres ytterligere undersøkelser for å sikre at det ikke er ytterligere skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling, sopp og redusert innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser matluke i gulvet ved kjøkkenet.



Bildet viser høye fuktverdier og råte i treverk i bunnen av matluken.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet for utskiftingen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkummen, noe som er et krav på kjøkkenet ut fra tidspunktet for innlegging av vann i hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskkummen for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med varmtvannsbereder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Rommet har tregulv.

Trepanel på vegger og i tak.

Servant med underskap.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



Bildet viser sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på soverommet.

Hytten har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.

Styringsskap for renseanlegget er plassert utvendig på hytteveggen.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Montert stikk i taket, koblet fra strømkabel til annek.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nytt strøminntak på hytta, samt etablering av flere kurser i sikringsskapet og strømpopplegg til minirensanlegg, utført ca. 2016.
Årstallet er noe usikkert.
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?
Ja Det foreligger el-tilsyn rapport fra 2015. Med avvik hvor det foreligger ufullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det er påvist både jorda og ujorda kontakt i samme rom samt ufullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en el-kontroll av hytten.

Dersom forholdene ikke utbedres, medfører dette økt risiko for elektrisk støt, personskade og brann, samt vedvarende usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet og tilstand.

Eier opplyser om at det er bestilt el-kontroll av hytten.



Bildet visert hull i sikringsskap som ikke er tettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytten står på pilarer av betong. Takkvann ledes til terreng.



Bildet viser både jorda og ujorda kontakt i samme rom .



Bildet viser sikringsskapet.

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har pilarer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist pilarer med sprekkdannelse.

Det er utført begrenset understøttelse ved overgang mellom toalettrom og stue.

Det er foretatt undersøkelse under soverommet, men på grunn av snø og lav høyde var det begrenset innsyn i motsatt ende av hytten. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser når det er fritt for snø og det er bedre tilgjengelighet fra siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarene bør undersøkes nærmere for å avdekke omfanget av sprekkdannelser og vurdere behov for utbedring.

Begrenset understøttelse ved overgang mellom toalettrom og stue bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre setningsskader. Videre undersøkelser bør gjennomføres under stuen når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Manglende utbedring kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Bildet viser området med lav høyde under hytten,



Bildet viser pilar med sprekk.



Bildet viser området hvor det er vurdert begrenset understøttelse.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på bygningen eller fundamenter.



Bildet viser snødekt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er etablert et Wallax minirensanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er felles grunnboret brønn.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helseplager dersom vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Hytta har et Wallax minirensanlegg med tilhørende serviceavtale. Det anbefales å sette seg nøye inn i hvordan anlegget driftes og vedlikeholdes. Utslippstillatelse og FDV-dokumentasjon foreligger. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle røykvarslerne var demontert på befaring tidspunktet.

På bakgrunn av konstruksjonsløsningen vurderes risikoen for radon fra grunnen som begrenset. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, kan radonmåling gjennomføres.

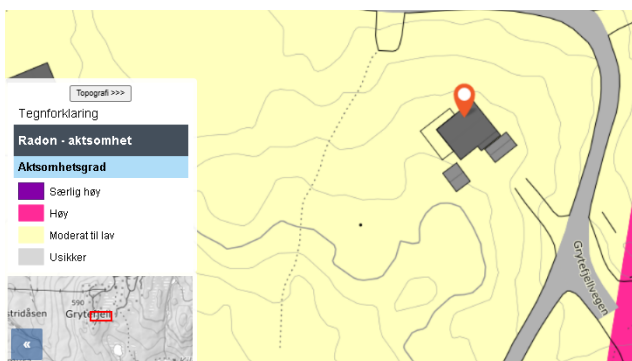
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å oppgradere rekkverket til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Røykvarslere må monteres og kontrolleres for å sikre at de fungerer i henhold til gjeldende forskrifter, slik at risikoen for brann og personskade reduseres.

Radonmåling bør gjennomføres dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, da manglende måling gir usikkerhet om eventuelle helserisikoer knyttet til radon.



ANNEKS



Byggeår
2014

Kommentar

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

Anvendelse
Overnatting

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget, for å unngå risiko for vanninntrengning som kan føre til vannskader og økte utbedringskostnader.



Bildet viser shingellapper som ikke ligger ned mot underlaget.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert takrenner på annekset. Dette medfører risiko for oppfukting av veggkonstruksjonen og manglende bortledning av nedbør.

TG-3 gjelder manglende snøfangere i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Det bør vurderes å montere takrenner på annekset for å sikre tilstrekkelig bortledning av nedbør og hindre oppfukting av veggkonstruksjonen. Manglende takrenner kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet visert tak uten snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må døren utbedres eller skiftes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fuktskaden kunne forverres og føre til redusert levetid og funksjon på døren, samt økt risiko for ytterligere skader.



Bildet viser fuktskader i nedkant på dørbladet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Soverom:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 39 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

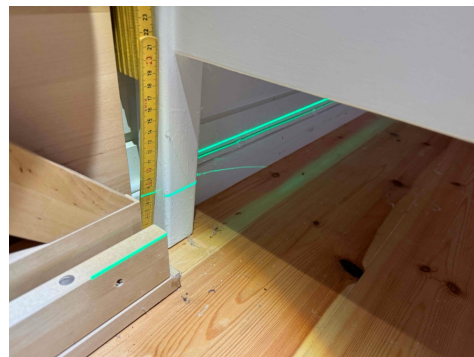
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med grunnforhold og fundamentering, da skjevhetene kan skyldes setninger i underlaget. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og konstruksjon, samt risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser målinger.



Bildet viser målinger.

! TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

El-anlegg.

Det er montert el-anlegg i annekset, men dette var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Det er ikke mottatt samsvarserklæring på dette anlegget.

Eventuell kontroll og nødvendige tiltak må vurderes i sammenheng med hyttens øvrige el-anlegg av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Annekset står på lettklinkerblokker.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen står på lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

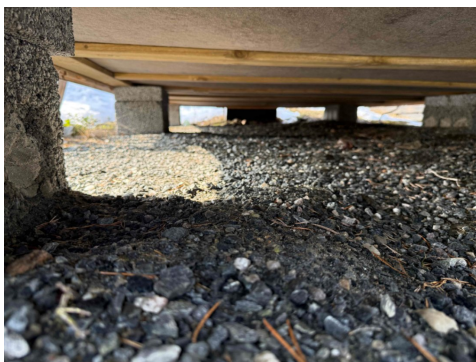
Det er registrert skjevheter i gulvet i annekset. Dette kan skyldes bevegelser i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamentet og eventuelle setningsskader utbedres. Skjevheter i gulvet kan føre til konstruksjonsskader, redusert brukervennlighet og i verste fall svekket bæreevne.



Bildet viser lettklinkerblokker under annekset.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Anneks ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

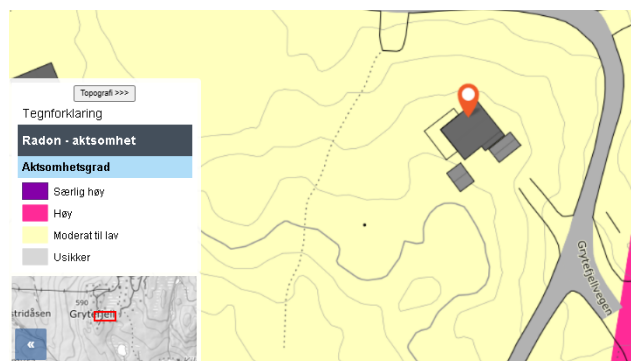
På bakgrunn av konstruksjonsløsningen vurderes risikoen for radon fra grunnen som begrenset. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, kan radonmåling gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Brannslukningsutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig brannvern. Manglende eller defekt utstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Radonmåling bør gjennomføres dersom det ønskes sikker dokumentasjon av radonnivået, da manglende måling gir usikkerhet om eventuelle helserisikoer knyttet til radon.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/44 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom

Andre bygg: Anneks , Bod
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 1 500 000

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

1 300 000

Fradrag for festet tomt

-

90 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

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

Kr. 3 527

Sist justert

01.10.2025

Oppjustert festeavgift

Kr. 3 527

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr. 90 000

Markedsvurdering

Hytte med innlagt strøm, vann og avløp. Helårs bilvei frem til hytten. Turterreng i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Brøyting/veivedlikehold (estimert) Gjelder for Grytefjellvegen og Breisetvegen.	Kr.	5 500
Kommunale gebyrer: Eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	6 066
Festeavgift	Kr.	3 527
Service minirensanlegg (estimert)	Kr.	4 050
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	660 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	80 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 080 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

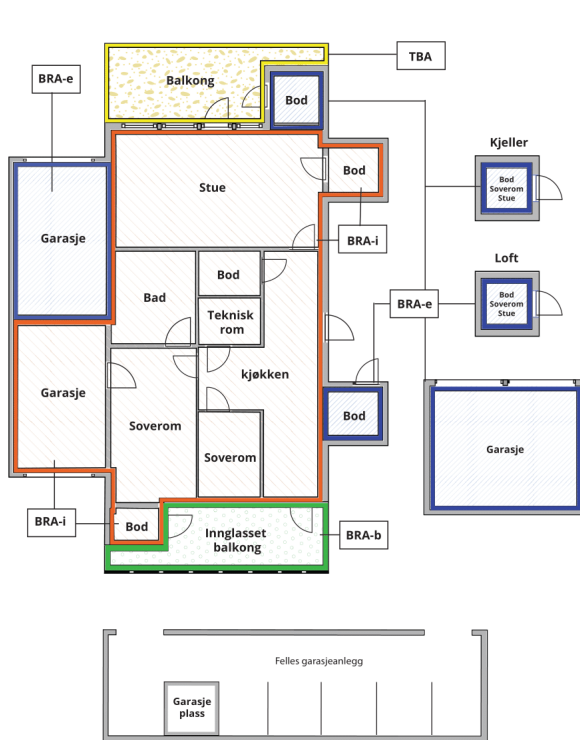
Hva er måleverdig areal?

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 ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	44			44	38	2	46
SUM	44				38	2	46
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

TBA utgjør terrassen foran inngangspartiet og utenfor stuen. Sommerdusjen har et terrassegulv på ca. 1 m². Dette arealet er ikke medberegnet under TBA. Arealet er fastsatt noe skjønnsmessig på grunn av konstruksjonens utforming.

ALH utgjør arealet med skråhimling mot yttervegg på toalettrom og soverom.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen på bygningen.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av bygningen eller ferdigattest.
Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.
Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	436	1	70	0	1000 m²	Beregnet areal	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Grytefjellvegen 71	31.08.2010			01.10.2026		01.10.2090	
Hjemmelshaver	Berg Elvy Karine						
Kommentar	Punktfestet. Festeavgiften reguleres hvert år i henhold til kontrakten. Tomten er ikke oppmål i terreng, ved en eventuell oppmåling må kan det forekomme avvik i areal uten at dette påvirker vurderingen av markedsverdien.						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger fint til i et lett skrående terreng i fine omgivelser.
Turområder i umiddelbar nærhet og kort avstand til skiløyper.
Det er ca. 25 minutter med bil til Notodden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet eget privat avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Kommuneplanens arealdel 2023–2033 (31.08.2023).

Gjeldende regulering:

Ja, eiendommen ligger i et regulert område.

PlanID: 4005 01032010.

Plan: Breiset hytte- og aktivitetssenter, del av gbnr 36/1 (29.04.2010).

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse.

Areal: 99,88 m².

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er lett skrånende terreng bestående hovedsakelig av naturtomt med noe synlig fjell.
Det foreligger ferdigattest på parkering.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

2003/4522-2/33

BESTEMMELSE OM VEG

08.12.2003 RETTIGHETSHAVER: KNR:4005 GNR:44 BNR:323

Bestemmelse om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert opplysninger fra tidligere takstrapport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig:

Boden står på pilarer av betong.

Oppført i bindingsverk, kledd med utvendig stående panel.

Taket er tekket med metallplater.

To vinduer av malt tre.

Enkel malt ytterdør av tre.

Innvendig:

Innvendig er det plater på gulvet.

I himlingen er det åpent mot undertaket.

Ifølge egenerklæringen er takplatene skiftet i 2015.

Det må påregnes noe vedlikehold av boden.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Informasjon mottatt av eier: Skiftet takplater på taket.
------	-----------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026	Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest parkering	08.12.2011		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – gnr 36 bnr 1 festnr 70 – utslippssøknad	19.11.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.