

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svartetjednhøgde 12, 2950 SKAMMESTEIN

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 17, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1342

Referansenummer: SB1617

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025324



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 fuktøk.

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 • tilleggsgbygg 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger langs med vegen Svartetjedmø, i sørenden av vannet Javnin, langs med elva ned til Åtjernet, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1965.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate over krypkjeller, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. innleggelse av strøm, vann og avløp, nyere våtrom og kjøkken.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Det foreligger ikke informasjon på godkjent utslippstillatelse på vann-installasjon i bygget. I forrige salgsrapport henvises det til godkjent avløpsanlegg, men denne informasjon er ikke fremvist meg. Forhold med innlagt vann og avløpsinstallasjon må dokumenteres. Alt. avklares ytterligere med kommunen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Trevinduer i vedbod med koblet glass i ramme.

Bygningen har malt hovedytterdør i heltre. Malt balkongdør i tre med glassfelt.

Terrasse i konstruksjonsvirke belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang lagt på terreng og oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Trapp i trekonstruksjon opp til terrasse og betongtrapp ved inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det nytt gulv av parkett fra 2024. Veggene og himlinger har malt trepanel fra byggeår. Ved gang er det etablert vinylbelegg på gulv ved tekniske installasjoner og sluk i gulv for avrenning av evt. lekkasjevann fra utstyr,.

Etasjeskille er av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert.

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. Det er montert en nyere vedovn, men ikke kjent fra når. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kontrollert fra luke i gulv og åpning i mur i kryperom.

Innvendig har bygget malte glatte dører.

Utvendige boder.

Bod nr 1. Har laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling. Bod nr 2. (vedbod) har etasjeskille av trebjelkelag, veggkonstruksjonen med synlig bindingsverk og åpen takkonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har trepanel fra byggeår. Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via klaffventil i vindu.

Det er åpent røranlegg på vegg med gjennomføring i etasjeskille ned i krypkjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har benkinnredning og høyskap på vegg med skrog av laminerte trefiberplater. Profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av laminat og med nedgult oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vannledninger i krypkjeller er delvis isolert. Deler av gang er benyttet for vanninstallasjon av trykktank, vannfilter og varmtvannsbereder på vegg. Gulv belagt med vinylbelegg med plastsluk. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter og veggghengt i gang.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Ved kontroll av boligmappen.no, er det lagt inn dokumentasjon på el -anlegg av utførende elektro-bedrift. Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på stedlige masser/terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp med utkast til terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen er planert rundt bygning med naturtomt og gruset
innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med
overløp til grøft. Utvendige vannledninger tilkoblet privat
grunnboret brønn.
Septiktanken/slamavskiller er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være byggemeldt
som gapahuk.

Annkes

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget benyttes i dag som soverom, men det foreligger ikke
dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til
dette.

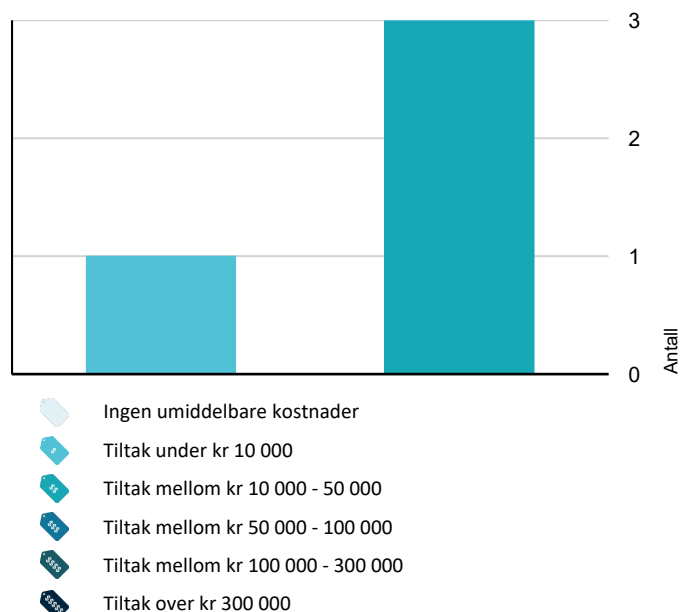
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 17/164 på Skammestein, i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Tiltak med legging av nytt gulv inne i hytta, Nytt kjøkken, nye innerdører og strøm til anneks.
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Værslitt/oppsprukket ytterkledning

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter er synlig i b.l.a. i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Tilstandsrapport



Stedvis synlig fuktmerker i nedre del på taksperrer. Ellers lite/til ingen lufting ned mot raft.



Ekskrementer fra mus.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Trevinduer i vedbod med koblet glass i ramme fra byggeår.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold



Påbegynnende værslittasje på karmen utvendig

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i heltre. Malt balkongdør i tre med glassfelt fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i konstruksjonsvirke belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang lagt på terreng og oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord.

Vurdering av avvik:

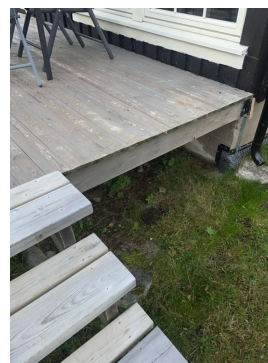
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert avvik på innfestning av kantbjelken til vegg. Skeivheter i konstruksjoner må sees i sammenheng med ufaglig fundamentering rett på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk



Synlig avvik på innfestning til kantbjelken i vegg

Tilstandsrapport



Ufaglig fundamentering.



Platting ved hovedinngang har synlige skeivheter og manglende vedlikehold.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon opp til terrasse og betongtrapp ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Konstruksjonen har skjevheter og mangler rekkverk



Trapp i betongkonstruksjoner med synlige sprekker

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det nytt gulv av parkett fra 2024. Veggene og himlinger har malt trepanel fra byggeår.

Ved gang er det etablert vinylbelegg på gulv ved tekniske installasjoner og sluk i gulv for avrenning av evt. lekkasjevann fra utstyr.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og soverom.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele etasjen.

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.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke. Det er montert en nyere vedovn, men ikke kjent fra når.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale ikke i henhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Avstand til brennbart materiale må utbedres.



Avstand til brennbart under forskriftskrav.



Sotluke på bad

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kontrollert fra luke i gulv og åpning i mur i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

krypkjeller under ytre del av stue ikke er besiktiget pga manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



Manglende fuktsperre mot grunn



Det måles høye fuktverdier i stubbeloftsbord.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte glatte dører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 3 Andre innvendige forhold

Utvendige boder.

Bod nr 1. Har laminat på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Bod nr 2. (vedbod) har etasjeskille av trebjelkelag, veggkonstruksjonen med synlig bindingsverk og åpen takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bod nr 2. Etasjeskille har synlige skeivheter og åpninger i konstruksjon med fare for personskafe.

Stedvis synlig isolasjon med noe påmontert fuktsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i bjelkelag må utbedres.

Isolasjon og plast mot bod bør utbedres/beskyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isolasjon/plast mot bod bør utbedres forskriftsmessig



Åpninger i bjelkelag må utbedres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er i følge forrige eier bygget i 2022 og teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har trepanel fra byggeår.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge dagens løsning med dusjing i dusjkabinett benyttes videre.



Vindu i våtzone til dusj

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er ikke registrert membranoppkant ved terskel.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

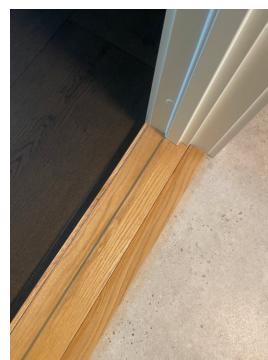
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å øke tettesjikhøyde ved terskel og rundt pipe.



Avvik på membran høyde ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Ufaglig tetting rundt rørgjennomføringer i våtsoner.



Sluk under dusjkabinett er funnet ok

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkinnredning med skrog av laminerte trefiberplater, skuffeseksjoner og benkeservant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via klaffventil i vindu.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent røranlegg på vegg med gjennomføring i etasjeskille ned i krypkjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har benkinnredning og høyskap på vegg med skrog av laminerte trefiberplater. Profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av laminat og med nedgelt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vannledninger i krypkjeller er delvis isolert. Deler av gang er benyttet for vanninstallasjon av trykktank, vannfilter og varmtvannsbereder på vegg. Gulv belagt med vinylbelegg med plastsluk. Påse og få nødvendig erfaringsoverføring på bruken av anlegget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinylbelegg har ufaglig montering.

Det er registrert delvis manglende isolasjon rundt vannrør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer.



Stedvis manglende isolasjon på vannrør



Ufaglig montering av vinylbelegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Normalt festes avløpsrør med klemringer rundt avløp for å hindre bevegelser/vibrasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Avløpsrør er festet med patentbånd

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter og veggghengt i gang.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

Ved kontroll av boligmappen.no, er det lagt inn dokumentasjon på el-anlegg av utførende elektro-bedrift.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har registrert avvik på el-anlegg i form av stedvis løst hengende strømførende kabel ved underkant kledningsbord. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stedvis løs strømførende ledning.

TG 0

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på stedlige masser/terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp med utkast til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon mot tilstøtende terreng, mot vei. og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner. På langvegg ned mot elv er det noe synlig knotteplast på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må drenering etableres. For å avlaste vannpåkjenning mot murer anbefales det å legge tette drenerør til nedløpsrør for takvann for å lede takvann vekk fra murer.



Overvann fra tak med avkast rett til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfarging i form av fuktmerker og noe saltutslag i nedre del av mur synlig fra krypkjeller. Forhold må sees i sammenheng med fuktopptak fra grunn/tilstøtende terreng mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Se også tiltak lagt under terrengforhold.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner/kommuneplan. Det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger tilkoblet privat grunnboret brønn.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 1 Septiktank

Septiktanken/slamavskiller er av glassfiber.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier har opplyst om årstall i tilstandsrapport fra 2022. Merk at utslippsløyvet bare er midlertidig jfr. punkt 5 i vedtaket som er gitt. "Utslippsløyvet er mellombels. Når det vert bygd leidningsnett i området så nære at eiendommen kan krevjast tilkopla ut frå gjeldande regelverk, må eiendommen tilkoplast felles vass- og avlaupsanlegg. Vedtaket er heimla i forureiningsforskn'fta av 01.07.2004, 5 12.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2022

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Beskrivelse

Uthus oppbygd på terrassebord/sammenhengende terrasse-konstruksjon. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Innvendig gulv av sammenhengende terreassebord. Vegger og himling kledd med trepanel.

Trevindu med 2 lags isolerglass og terrassedør med trekarmer og isolerglass i dørblad.

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

Annkes



Anvendelse

Rom for varig opphold.

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppbygd på støpt ringmur av betongkonstruksjon. Yttervegger av lafteplank. Saltak i sperrekonstruksjon og med takteking av pappshingel. Innvendig gulv av trebjelkelag belagt med gulvbord av heltre furu. Vegger er kledd med trepanel og det er rausta skråtak kledd med trepanel.

Trevindu med koblet glass i ramme 1+1 og malt ytterdør i tre.

Bygget har liten terrasse oppbygd med konstruksjonsvirke belagt med terrassebord, rekkverk i trekonstruksjon og plassbygget trapp i tre.

Eier opplyser at de la inn strøm i bygget i 2024.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 120 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Annkes

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Annkes	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 820 000
------------------------------------	------------	------------------

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

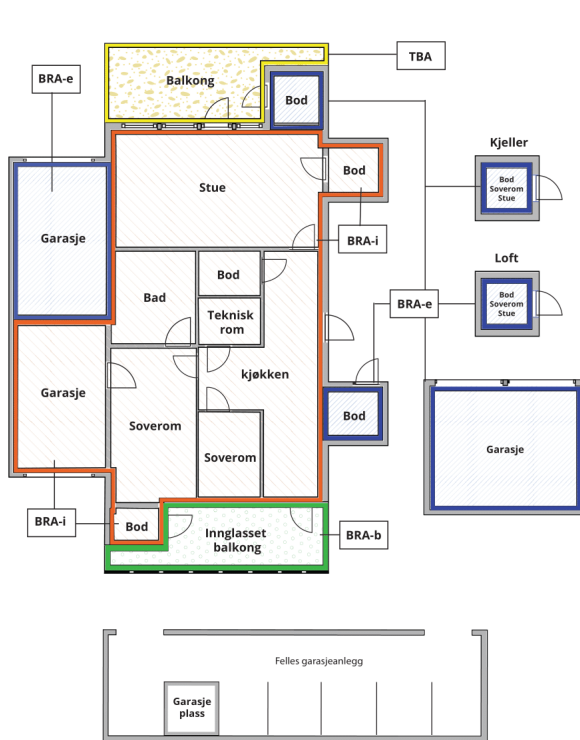
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	15		71	19
SUM	56	15			19
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue / spisestue, soverom, bad, soverom 2	Bod, bod 2	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal. (TBA)
- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bygget er tillatt.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	19
SUM		10			19
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være byggemeldt som gapahuk.

Kommentar:

Annkes

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	10
SUM		9			10
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget benyttes i dag som soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til dette.

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	56	15
Uthus	0	10
Annkes	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	17	164		0	2033.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartetjednhøgde 12

Hjemmelshaver

Bråten Reni Sofie Østbye 1/2

Bråten Svein Vidar 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs med vegen Svartetjedn, i sørenden av vannet Javnin, langs med elva ned til Åtjernet, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Avstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter og alpinanlegg er ca. 12 km.

Eiendommen ligger fint til med flotte solforhold og utsikt. I området er det fine forhold for friluftsliv sommer som vinter, med turterreng og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septik/slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten ligger åpent i høyfjellsterreng med fjellskog rundt. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg, biloppstilling og naturtomt rundt bygninger.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnbokskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	01.03.2024	Føresegner og retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen	Ikke gjennomgått	31	Nei
Tidligere salgsopplysninger	16.04.2024	Gjennomgått tidligere tilstandsrapport og egenerklæring tidligere eier.	Ikke gjennomgått	132	Nei
Infoland.no	19.08.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger via megler.	29.09.2025	Fremvist.	Gjennomgått	35	Nei
Tegninger		Forsøkt bestilt. Ikke mottatt noe pr. dags dato.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	30.09.2025	

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 dampsperrer 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/SB1617>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
17	164				
Adresse	Svarteljednhøgde 12		Byggeår	1965	Anker 1989
Postnr.			Når kjøpte du boligen	2024	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Eika

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtaleEr det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	BRÅTEN	Fornavn	SVEIN VIDAR
Ny adresse	VASSBYGDA 213	E-post	737aphu@gmail.com
Postnr.	1866	Sted	BÅSTAD
		Mobil	90625793

SELGER 2

Etternavn	BRÅTEN	Fornavn	RENI SOFIE
Ny adresse	VASSBYGDA 213	E-post	svid-bra@online.no
Postnr.	1866	Sted	BÅSTAD
		Mobil	90678071

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ikke i vårt eie

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Se event opplysninger fra forrige tilsynsrapport.

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Borevann

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Lagt inn strøm til ankoet sommer 2024

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleledelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært Insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ikke i hytta / anekset.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Kun sett mus i vedboden

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Oppgraderinger 2024 :

Nytt kjøkken

Nytt gulv (Eco wood Hauer Batke)

Lagt inn strøm til anekset

Nye dører i hele hytten

Sted / dato

19/8-2025 BÅSTAD

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Reni Sofie Ø Bråten

Sein-Lidar bråten

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. <i>Forrige eier la inn strøm til hytta. I 2023 Vi la inn strøm til anekset 2024. ELFAG</i>
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? <i>Ja.</i>
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? <i>Ja</i> I så fall foreligger det samsvarserklæring? <i>Usikker</i>
4.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? <i>Ikke i vårt eie.</i>
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? <i>Nei</i>
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? <i>Nei</i>
7.	Om det er varmepumpe. Alder på varmepumpe? Når var det service på den sist? <i>Ikke varmepumpe</i>

Sted/dato *Bæstad*
19/8 - 2025

Signatur selger

Rene Sofie Ø. Bråten

