

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Listaullii 88, 3864 RAULAND
 VINJE kommune
 gnr. 152, bnr. 187, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 18885-2758

Referansenummer: DW4028

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført 2013 med areal over to plan. Utvendig overflater består av torvtak med membran og undertak i tre, samt impregnert torvholdere. Takrenner er i stål med nedløp til terreng.

Yttervegger er bindingsverk med ca. 20 cm isolasjon, kledd med stående trepanel utvendig og MDF/panel innvendig.

Takkonstruksjonen er prefabrikkerte A-takstoler med arker, ventilert mellom isolasjon og undertak. Vinduer er to-lags isolerglass i malt tre virke. Ytterdører og terrassedør i malt trevirke.

Hytta har balkong (2,7 m²) og terrasse (24 m²) i impregnert trevirke.

Innvendig

Gulv: Fliser med varmekabler i entre, stue og kjøkken, tregulv i øvrige rom. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vegger: MDF-panel, våtrom med fliser. Himlinger gjennomgående i panel.

Murt elementpipe i lettklinker, pusset og malt.

Trapp i lakkert tre med åpne trinn og spilerekkverk. innerdører heltre fyllingsdører.

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat, nedfelt vask med blandebatteri. Hvitevarer: avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator med direkte avtrekk på yttervegg.

Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og badstue. 2 boder utvendig. Loftstue bad 3 soverom og bod i 2.etasje.,

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta har torvtak tekket med membran og undertak i taktro av trevirke, med impregnert torvholdere. Takrenner er i lakkert stål med nedløp til terreng.

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert med ca. 20 cm isolasjonsmatter, utvendig tekket med stående trepanel med stav-imitasjon og innvendig kledd med MDF-plater/panel. Veggene fremstår i funksjonell stand med normal slitasje sett i forhold til alder.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med takoppløft/arker, bærende på yttervegger og midtvegg. Konstruksjonen er ventilert mellom isolasjon og undertak, med synlig luftespalte ved raft. Som lukket konstruksjon kan forsvarlig kontroll kun utføres med destruktive inngrep.

Vinduer er tolags isolerglass med malte rammer og karmen, og fungerer godt ved test. Ingen vesentlige mangler registrert.

Bygningen har hovedytterdør, to boddører med glassfelt og en terrassedør – alle i malt trevirke og uten vesentlige avvik ved funksjonstest.

Balkong (ca. 2,7 m²) med adkomst fra loftstue er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er målt til 96 cm, hvilket er 4 cm lavere enn dagens forskriftskrav (1,0 m). Avviket vurderes som mindre, men innebærer redusert sikkerhet.

Terrasse (ca. 24 m²) er oppført i impregnert trevirke, med rekkverk i malt trevirke og adkomst fra både stue og terreng. Fundamenteringen er ukjent, men konstruksjonen vurderes å være bæret av stolper/pilarer og fremstår funksjonell.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Entre, stue og kjøkken har flislagte gulv, mens øvrige rom har tregulv. Vegger er hovedsakelig kledd med MDF-panel, unntatt våtrom som har fliser. Himlinger er gjennomgående panelte.

Gulv på grunn er oppført som isolert betongplate med varmekabler i de fleste gulvflater i 1. etasje, og fliser som overflate. Kontroll med laser viste ingen vesentlige planhetsavvik.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje består av isolert trebjelkelag med lakkerte gulvbord i 2. etasje. Kontroll med laser viste også her tilfredsstillende planhet.

Pipe og ildsted: Murt elementpipe i lettklinker, pusset og malt. Moderne vedovn i stue er tilkoblet, med forskriftsmessige avstander til brennbart materiale. Sotluke er tilgjengelig. Ingen synlige avvik eller skader ble registrert.

Trapp mellom etasjene er i lakkert tre med åpne trinn og rekkverk med vertikale spiler. Åpningene mellom trinn overstiger 10 cm, hvilket ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til barnesikring. Konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men har et standardavvik.

Innvendige dører er i heltre furu og fungerer generelt godt. Glassdør til stue tar noe i karm, men dette vurderes som et mindre justeringsbehov uten vesentlig betydning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand. Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall (ca. 1 cm over 2 meter fra terskel til dusjkabinett), som er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10). Avviket vurderes å ha liten praktisk betydning da dusjkabinett leder vannet direkte til sluk.

Gulvet er flislagt med høy oppkant ved terskel og har plastsluk. Membran/tettesjikt er ukjent, og sluk/membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner. Vegger er flislagte og himling panelt – alle overflater fremstår i god stand uten synlige avvik.

Det ble registrert en mindre drypp-lekkasje fra vanntilførsel bak dusjkabinett, med noe fuktighet på flislagt gulv i hjørnet. Måling med fuktindikator viste ingen unormale verdier i vegg eller gulv.

Baderommet har vegghengt toalett, innredning med servant og nedfelt vask, speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Manglende dremsuttak fra innebygd sistene vurderes som et vesentlig avvik, da dette kan innebære risiko for skjulte lekkasjer ved feil eller skade i sisternen.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør mangler tilfredsstillende luftespalte. Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje

Baderommet fremstår også her som pent utført og i god stand. Det er registrert tilsvarende mindre avvik ved gulvfall (ca. 1 cm over 2 meter), men dette vurderes å ha liten praktisk betydning da dusjkabinett er etablert og gulvet dermed i liten grad utsettes for vannpåvirkning.

Gulvet er flislagt med høy oppkant ved terskel og plastsluk, med ukjent membran/tettesjikt. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner. Vegger er flislagte og himling panelt – overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med servant og nedfelt vask, speil og dusjkabinett. Manglende dremsuttak fra innebygd systerne er også registrert her. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalt løsning i Byggebransjens våtromsnorm. Avviket innebærer risiko for skjulte lekkasjer.

Ventilasjon er mekanisk via himling. Hulltaking ble ikke utført grunnet møblering (hjørnesofa foran aktuell vegg). Fuktmåling viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inkluderer nedfelt vask med etthånds blandebatteri.

Det er installert hvitevarer bestående av avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Ventilatoren har avtrekk ført direkte ut på yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstuerommet har flislagt gulv samt panelte vegger og himling. Ventilasjon er ført ut via baderommet. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder på 200 liter er fra byggeår og står i vaskerom. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Plast avløpsrør.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom. Øvrige rom ventileres via spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank på ca. 200 liter befinner seg i utvendig isolert bod.

Boden har innlagt sluk i gulv.

Kurser med automat sikringer. Nye el-skap trolig fra byggeår.

Kursliste i el-skap.

Det befinner seg et brannslukningsapparat i fritidsboligen, og det er røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består antatt av løsmasser/morene. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

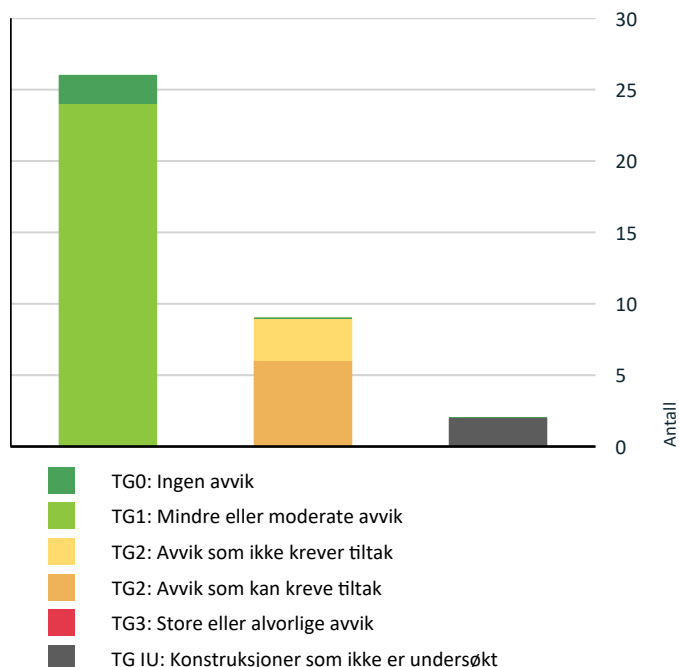
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt takstmann av oppdragsgiver eller eiendomsmegler. Konferer med eiendomsmegler før handel om tegninger samstemmer med dagens bruk.

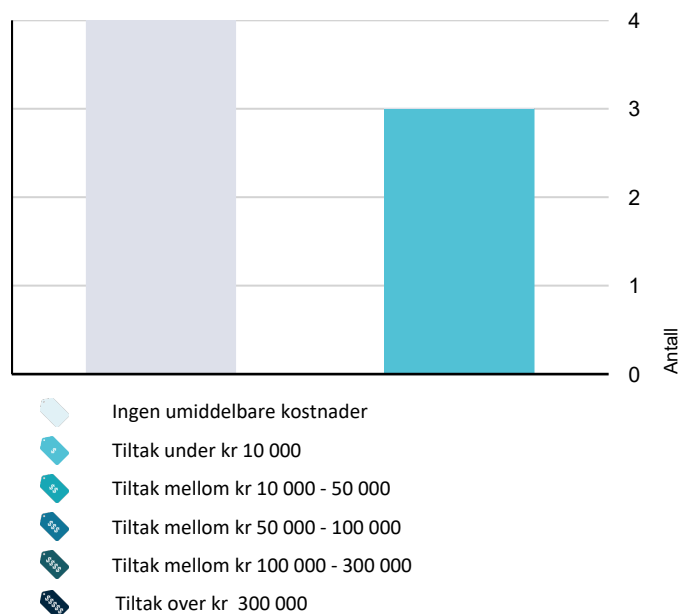
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2013

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med membran tekket med torv. Undertak med taktro i trevirke. Impregnerte torvholdere.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål med nedløp til terreng.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig etablert med stav imitasjon. Isolert i hulrom med 20cm isolasjonsmatter. MDF panelplater og panel på innvendige overflater.

Yttervegger i god funksjonell stand. Kun normale slitasje/elde ble registret sett med tanke på alder.



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med takoppløft/arker. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og bærende midt-vegg. Konstruksjonen er ventilert mellom isolasjon og undertak. Synlig luftespalte ved raft/yttervegg. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG I Vinduer

Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med malte rammer og karmmer. Vinduer fremstår i god funksjonell stand ved funksjonstest. Ingen vesentlig mangler ble registrert.



! TG I Dører

Hytta har en hovedytterdør og to inngangsdører til boder med mindre glassfelt samt en terrassedør. Alle dører er utført i malt trevirke. Dørene fyller sin tiltenkte funksjon og fremstår uten vesentlige avvik ved enkel funksjonstest.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har etablert balkong med adkomst fra loftstue, ca. 2,7 m². Balkongen er oppført med gulvbord og bjelker i impregneret trevirke, og har rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Dagens krav til rekkverk er minimum 1,0 m når høyden til terreng overstiger 0,5 m. Avviket er på 4 cm og vurderes som mindre, men representerer likevel redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskriftskrav.

Det er i tillegg etablert terrasse på ca. 24 m² med adkomst både fra stue og terreng. Terrassen er utført i impregneret trevirke med rekkverk i malt trevirke. Fundamenteringen til grunnen er ukjent, men konstruksjonen vurderes å være oppført i tre med bæring på stolper/pilarer.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Avviket er på 4 cm og vurderes som mindre, men representerer likevel redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskriftskrav. Tg 2 gjelder kun rekkverk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Entre, stue og kjøkken har flislagte gulv, mens øvrige rom har tregulv. Vegger er i hovedsak utført med MDF-panel, med unntak av våtrom som har flislagte vegger. Himlinger er gjennomgående panelte i alle rom.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn og etasjeskiller
Gulv på grunn består av isolert betongplate. Det er etablert varmekabler i de fleste gulvflater i 1. etasje, med fliser som overflate. Ved kontroll med laser ble det ikke registrert vesentlige avvik i planhet på overflatene.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje består av isolert trebjelkelag med lakkerte gulvbord som overflater i 2. etasje. Ved kontroll med laser ble det heller ikke registrert vesentlige avvik i planhet på overflatene.

! TG 2 Radon

Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipen består av murt elementpipe i lettklinker-elementer, pusset og malt. I stue er det etablert moderne vedovn tilkoblet pipe. Avstand fra ildsted og pipe til brennbart materiale er vurdert å være forskriftsmessig. Sotluke er tilgjengelig. Det ble ikke registrert synlige avvik eller skader på pipe eller ildsted ved befarings.



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i lakkert tre med åpne trinn. Rekkverk er etablert med vertikale spiler. Åpninger mellom trappetrinn overstiger 10 cm, og trappen oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav til barnesikring. Konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men vurderes å ha avvik etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har heltre furudører som fyller sin tiltenkte funksjon. Ved stikkprøver ble det registrert at glassdør til stue tar noe i karm, men dette vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning for funksjon. Døren bør justeres eller tilpasses på annen måte.

Vurdering av avvik:

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

Påvist en dør ved stikkprøve som tar i karm. Mindre justeringer på dør eller karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Når dørblad tar i karm kan det gi økt slitasje på beslag og hengsler over tid, samt redusert brukervennlighet. Avviket vurderes som enkelt å utbedre ved justering.



Tar litt i karm

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand. Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall, men dette vurderes å ha liten praktisk betydning grunnet dusjkabinett. Manglende drengsuttak fra systerne vurderes som et mer vesentlig avvik. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved måling.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, himling er panelt. Overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er flislagt med høy oppkant ved terskel. Det ble målt ca. 1 cm fall fra terskel til dusjkabinett over en strekning på ca. 2 meter. Dette er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10, gjeldende i 2013). Da det er montert dusjkabinett, ledes vannet direkte til sluk, og gulvet utsettes i liten grad for regelmessig vannpåvirkning. Det er ikke målt noen unormale fuktverdier ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pent flislagt gulv med plastsluk, og med ukjent membran/tettesjikt. Dusjkabinett er etablert, og gulvet utsettes i liten grad for direkte vannpåvirkning. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i overflater. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet fremstår som pent utført visuelt. Baderommet innehar dusjkabinett, veggghengt toalett, innredning med nedfelt vask, speil og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke observert dreneringsuttak fra innebygde systerne ført til våtrom. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalte løsninger i Byggebransjens våtromsnorm. Manglende dreneringsuttak innebærer risiko for skjulte lekkasjer i konstruksjonen ved eventuell feil eller lekkasje i systerne.

Det er påvist en mindre drypp-lekkasje fra vanntilførsel bak dusjkabinett. Det vises noe fuktighet på flislagt gulv i hjørnet bak dusjkabinett hvor vanntilførsel kommer ut av vegg. Det ble målt med fuktmåler uten å finne noen unormale fuktverdier i vegg eller gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Manglende drenerør fra systerne: Konsekvens:

Manglende dreneringsuttak fra systerne gir risiko for skjulte lekkasjer inn i konstruksjonen. Påvist drypplekkasje fra vanntilførsel kan på sikt medføre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere dreneringsløsning fra systerne i samsvar med anbefalte løsninger i BVN. Lekkasjen fra vanntilførsel bør utbedres umiddelbart av rørlegger.

Synlig drypplekkasje fra vanntilførsel: Konsekvens: Drypplekkasjen fra vanntilførsel er lokalisert på våtrommets gulvflate og ikke inne i vegg eller konstruksjon. Da vannet drypper ut i rommet, er risikoen for skjulte skader liten. Dersom lekkasjen får stå ubehandlet over tid, kan det likevel føre til misfarging, kalkutslag og økt fuktbelastning på gulv.

Tiltak: Lekkasjen bør utbedres av fagperson. Det anbefales å følge med på omfanget inntil utbedring er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har ikke luftespalte som er tilfredsstillende.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE2 > BAD

Generell

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand. Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall, men dette vurderes å ha liten praktisk betydning grunnet dusjkabinett. Manglende dremsuttak fra sistene vurderes som et mer vesentlig avvik. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved måling.



2.ETASJE2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, himling er panelt. Overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

2.ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er flislagt med høy oppkant ved terskel. Det ble målt ca. 1 cm fall fra terskel til dusjkabinett over en strekning på ca.2 meter. Dette er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10, gjeldende i 2013). Da det er montert dusjkabinett, ledes vannet direkte til sluk, og gulvet utsettes i liten grad for regelmessig vannpåvirkning. Det er ikke målt noen unormale fuktverdier ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pent flislagt gulv med plastsluk, og med ukjent membran/tettesjikt. Dusjkabinett er etablert, og gulvet utsettes i liten grad for direkte vannpåvirkning. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i overflater. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner.



2.ETASJE2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet fremstår som pent utført visuelt. Baderommet innehar dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedfelt vask, speil.

Det er ikke observert dremsuttak fra innebygd sistene ført til våtrom. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalte løsninger i Byggebransjens våtromsnorm. Manglende dremsuttak innebærer risiko for skjulte lekkasjer i konstruksjonen ved eventuell feil eller lekkasje i sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Manglende drenerør fra sistene: Konsekvens:

Manglende dreneruttak fra sistene gir risiko for skjulte lekkasjer inn i konstruksjonen. Påvist drypplekkasje fra vanntilførsel kan på sikt medføre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere drenerøsning fra sistene i samsvar med anbefalte løsninger i BVN. Lekkasjen fra vanntilførsel bør utbedres umiddelbart av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ført ut via himling.

2.ETASJE2 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da, det står en relativt stor hjørnesofa der på befaringsdagen. Ved fuktmåling ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier på selve badet.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat. Innredning med nedfelt vask og etthånds blandebatteri. Hvitevarer på kjøkken er avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut på vegg.

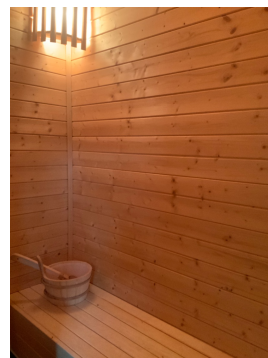


SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuerom med flislagt gulv. Panelte vegger og himling. Lufting ført ut på baderom. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder på 200 liter er fra byggeår og står i vaskerom. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

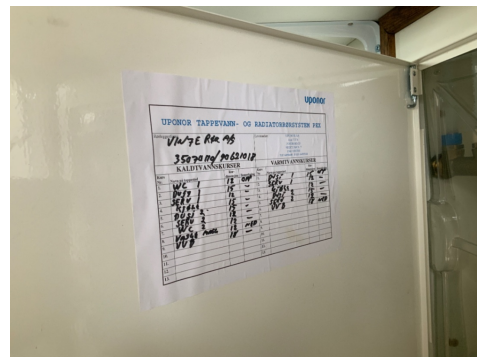
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.



! TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet. Øvrige rom ventileres via spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter befinner seg i utvendig isolert bod. Boden har innlagt sluk i gulv.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Kurser med automat sikringer. Nye el-skap trolig fra byggeår. Kursliste i el-skap.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmann ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at fritidsboligen har strømtilførsel med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Skjult anlegg, kapasitet og samsvar med gjeldende forskrifter er ikke kontrollert. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

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.

Det befinner seg et brannslukningsapparat i fritidsboligen, og det er røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består antatt av løsmasser/morene. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

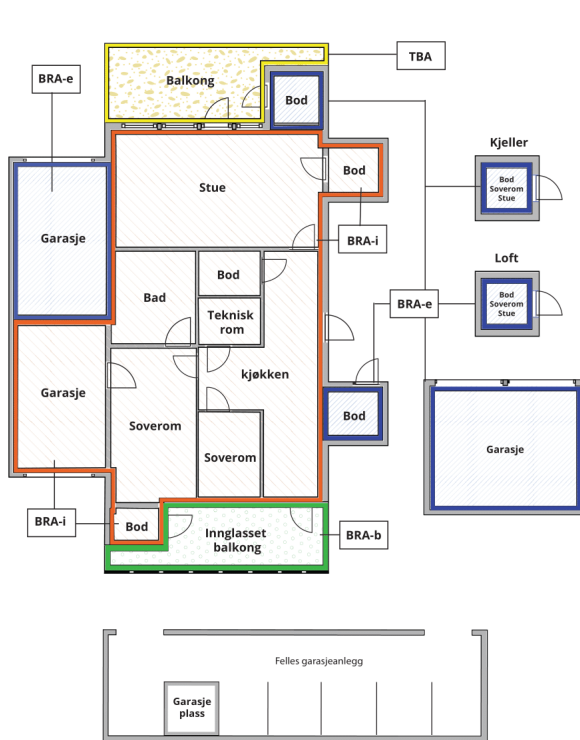
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

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)				
1.Etasje	50	4		54	24		54
2.Etasje2	31			31	3	5	36
SUM	81	4			27	5	90
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Badstue	Bod, Bod 2	
2.Etasje2	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loftsetasje har mange vinkler kombinert med skrånende tak-himlinger som utgjør at måling av denne er utfordrende. Dette medfører noe usikker oppmåling. I dette tilfellet er det målt opp rom for rom. Areal i 2.etasje kan avvike fra registrerte tegninger hos kommunen på grunn av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt takstmann av oppdragsgiver eller eiendomsmegler. Konferer med eiendomsmegler før handel om tegninger samstemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	152	187		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Listaulli 88							
Hjemmelshaver							
Lien Åge Magnus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende Listauli i Rauland/vinje kommune. Området består av fritidsboliger i flott fjellareal (ca.980 moh). Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse. Området er snøikkert med meget gode turmuligheter i både den kalde og varme årstid. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Umiddelbar avstand til skiløyper og alpinanlegg. Fritidsboligen har flott utsikt over fjell arealet med Raulandsfjell i det fjerne, samt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veg adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Fritidsboligens tomt består i hovedsak av lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW4028>

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