

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tubbegardsvegen 89 , 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 86, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 19145-1423

Referansenummer: JC1428

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygd med Heddahytte med byggetillatelse omsøkt i 2016. Hytta fremstår som i hovedsak normalt vedlikehold.
Bygget har avvik i forhold til gjeldene krav til utvendige rekkverk, våtrom og brannsikkerhet. Avvik brannsikkerhet gjelder bensindrevet aggregat inne i byggets utvendige bod.

Ved befaringen er det registrert noen avvik på våtrom i forhold til fall, membran og uegnede materialer i våtsoner. Fuktsøk og hulltaking har ikke avdekket fuktskader rundt våtrommet.

3 av 4 tg3 punkt gjelder våtrom/ bad. Det fjerde tg3 punktet gjelder aggregat i bod.

Det er opplyst om aktivitet av stokkmaur i bygget. Rapport fra Pelias dokumenterer at det er gjennomført utrydding av stokkmaur, blant annet med gassing. Lukkede konstruksjoner i bygget hvor stokkmaur kan ha hatt seg inn og påført skade er ikke åpnet eller sjekket. Eier opplyser at det ikke har vært registrert aktivitet etter tiltak gjennomført av Pelias i 2024.

Generelt fremstår hytta som i normal stand og med normale bruksfunksjoner.

Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler (ved utgått levetid) må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Vegg har liggende utlekting med tykkelse ca 23 mm. Det er musebånd mellom underliggere. Lufttilgang blir da mellomrommet mellom underliggere. Lufttilgangen er noe begrenset, men vurdert som tilstrekkelig ut fra stedlige klimaforhold.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer.
Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderrås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.
Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Deler av terrasser mangler rekkverk. På kontrollpunkt er det målt høydeforskjell på mer enn 50 cm mellom terreng og topp gulv. Terrasser er delvis snødekte ved befaringer. Det er ryddet snø fra deler av terrasser for å avklare byggemåte. Tg er satt ut fra synlige deler av terrasser.
Fra terrasser er det trapper av impregnert treverk ned på terreng. Trapper mangler rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. I vindfang er det fliser på gulv. I teknisk rom er det belegg.
Himlinger og vegger er kledd med trepanel.
Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Knirk er kommentert under punkt overflate, kan ha sammenheng med tilfarere.
Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, da denne mangler/ ikke tilgjengelig. Det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbar materiale mm.
Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre. Normal funksjon ved befaringen.
I utvendig bod er det etablert bensindrevet aggregat med eksosrør ut gjennom yttervegg av flexirør av metall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hyttebad er etablert med belegg på gulv, plater i dusjnisse, panel på resterende veggoverflate og himling.
Vegger i dusjnisse har overflater av fliser. Øvrige vegger og himling er kledd med trepanel.
Gulv i badet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. I dusjsone er det en liten senkning i forhold til resterende del av gulvet.
Membran gulv består av belegg med oppbrett opp mot veggoverflater. Sluk i dusjsone av plast.
I badet er det montert innredning med nedfelt servant. Innredning med glatte malte fronter. Det er dusjvegger montert ved dusjnisse. Videre er det montert vakuumpolett av typen Jetz. Funksjoner er ikke testet da vann er frakoblet ved befaringen.
Det er ventilering i rommet med ventil i himling med ventilasjonsrør over tak.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av Sigdal i følge tidligere

Beskrivelse av eiendommen

rapporter. Glassplate på vegg bak platetopp som sprutsikring.
Komfyr, platetopp og kjøleskap med propandrift.
Kjøkken har kun naturlig ventilering via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er etablert vannrør mellom sistene og vannvarmer til bad og kjøkken. Rørøpplagg av plastrør med rør i rør opplegg. Vannrør avsluttet åpen i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, toalett mm. Tg satt ut fra alder. Ikke funksjonstestet.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.
I teknisk rom er det montert vannvarmer med propandrift. Vannvarmer henter vann fra sisterner som fylles manuelt. Funksjon ikke testet, tg satt ut fra alder.
Det er etablert 4 installasjoner med propandrift i bygget. Dette er komfyr, koketopp, kjøleskap og vannvarmer. Propanbeholdere er plassert i teknisk rom.
Anlegget er ikke testet ved befaringen. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for anlegget. Det presiseres at det kreves spesialkompetanse for montering av denne type anlegg. Det anbefales at dokumentasjon innhentes og rutiner for lekkasjetesting/ varsling sjekkes for sikker bruk. Lekkasje av propangass kan føre til alvorlig skade for brukere av bygget. Tg satt ut fra alder på anlegget.
Bygget har et 2 delt anlegg som består av hovedanlegg med solcelleanlegg med uttak og belysning rundt i bygget. I tillegg er det 230v strømuttak med strøm fra bensindrevet aggregat. Det er automatsikring i bod for 230v strømkurs.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.
Drenering er opplyst å være etablert med drenerende masser fylt i utgravd byggegrop og slissede plastrør med grøft ut av byggegrop. Ingen dokumentasjon. Ved befaringen er terreng og tomt dekket med snø. En må uansett være oppmerksom på at dreneringer har begrenset levetid og at behov for vedlikehold kan komme. Tg satt ut fra normal levetid. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.
Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Lite synlig ved befaringen grunnet snø mot bygget. Tg satt ut fra synlige deler av bygningsdelen.
Ved befaringen ligger det snø rundt bygget.
Bygget har ikke innlagt vann, derfor ingen utvendige vannledninger. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Avløpsrør er opplyst å være av plastrør fra byggeår.
Ved befaringen er utvendig anlegg dekket med snø. Plassering er ukjent. Type tank er ikke dokumentert.
Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest.

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

[Gå til side](#)

Det er opplyst i tidligere rapporter at radonsperre er etablert. Dokumentasjon utover ferdigattest er ikke fremlagt.
Det er etablert/ plassert bensindrevet aggregat i utvendig bod. Utvendige trapper og deler av terrasser mangler rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

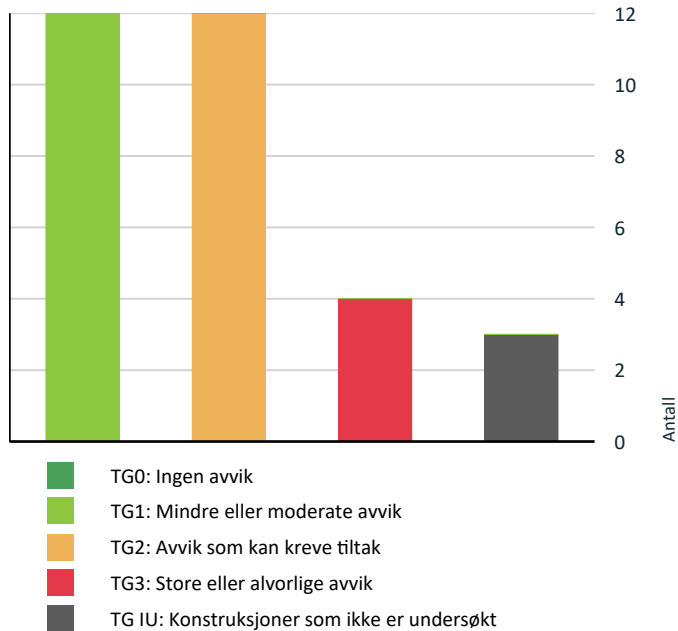
Fritidsbolig

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

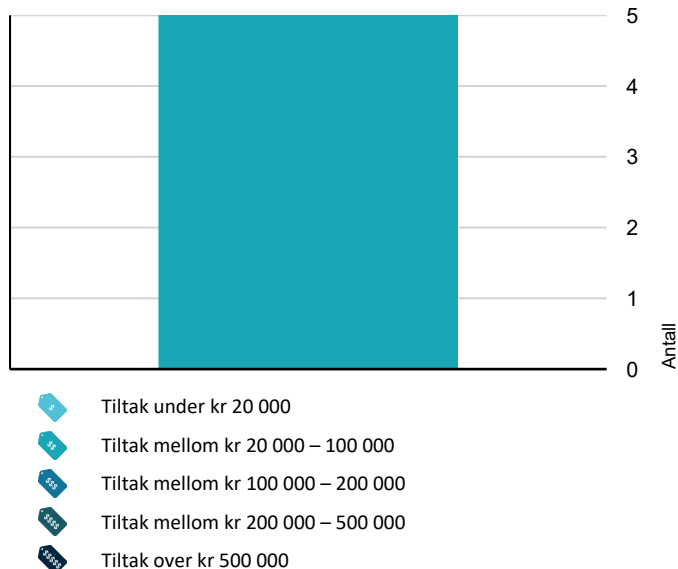
Innhentede tegninger stemmer godt overens med eksisterende bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene. Eier har gitt informasjon om eiendom og bygning på epost og telefon.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Boligen er møblert ved befaringen. I kontrollpunkt etasjeskiller/ gulv på grunn er det utført stikkprøve sjekk av høydeforskjeller. Da bygget er møblert og har fast innredning kan det være områder med andre høydeforskjeller enn det som er oppgitt i kontrollpunktet.

Ved befaringen er det kuldegrader og oppholdsvær. Hytta er kald og ikke oppvarmet, det vil si at det kuldegrader inne i bygget ved befaringen. Terreng, tak og deler av terrasse er dekket med snø ved befaringen.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktsøk.

Funksjoner 230v strøm, avløp, vann og propan er ikke testet.

Eier har gitt opplysninger om bygning og eiendom, i tillegg til at tidligere rapporter og prospekt er fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Andre innvendige forhold [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](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Wallas	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Satt ut fra tidspunkt for søknad om byggetillatelse. Bygget skal være bygd i 2017

Anvendelse

Standard

Bygget har tilkobling til avløp, det er ikke vanntilkobling. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Bygget har oppvarming med ved og olje (Wallas). Det er 12v strøm fra solcelleanlegg og 230v strøm fra bensindrevet aggregat.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må gjennomføres i henhold til FDV dokumentasjon for benyttede bygningsdeler. Utskifting av komponenter/ bygningsdeler vurderes ut fra normale bruks/ levetidsbetraktninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller andre bygningsmessige skader over tid.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at pålagt kontroll og vedlikehold kan utføres, og for å unngå eventuelt fyringsforbud.

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Vann som blir liggende mot fundament/ mur vil kunne føre til telehiv.



Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Vegg har liggende utlekting med tykkelse ca 23 mm. Det er musebånd mellom underliggere. Lufttilgang blir da mellomrommet mellom underliggere. Lufttilgangen er noe begrenset, men vurdert som tilstrekkelig ut fra stedlige klimaforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom det avdekkes skader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre svekkelse av byggets bæreevne og for å redusere risikoen for fremtidig skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivaretatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Leverandøren opplyser at lufting er ivaretatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Dette er en alternativ løsning i forhold til det som er anbefalt/ vist i blant annet preaksepterte løsninger i Sintef Byggforsk Detaljblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom skader ikke avdekkes og utbedres, kan dette medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.



Lufting er etablert over diffusjonsåpen taktro

! TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe tophengsla luftevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Gjelder spesielt vindu/ glass ved siden av inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller kontrollere luftfuktigheten i rommet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som kan føre til behov for utskifting eller reparasjon.



! TG 2 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødige slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Deler av terrasser mangler rekkverk. På kontrollpunkt er det målt høydeforskjell på mer enn 50 cm mellom terreng og topp gulv. Terrasser er delvis snødekte ved befaringer. Det er ryddet snø fra deler av terrasser for å avklare byggemåte. Tg er satt ut fra synlige deler av terrasser.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

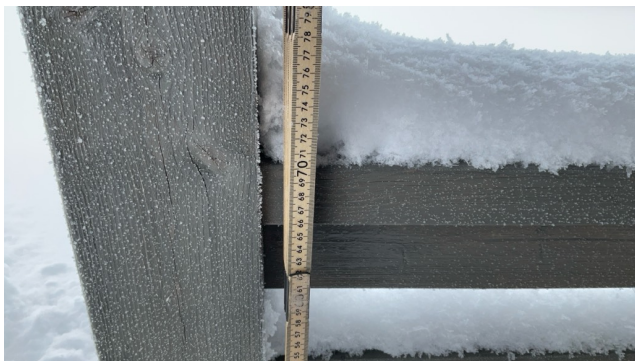
Terrasser er bygd uten rekkverk på deler av terrassene. Etablert rekkverk er ca 70 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør monteres rekkverk på alle deler av terrassene hvor det mangler, og eksisterende rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde.

Manglende eller for lave rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv overstiger 50 cm.



TG IU Utvendige trapper

Fra terrasser er det trapper av impregnert treverk ned på terreng. Trapper mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fall og personskader.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av trappene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle andre avvik eller behov for utbedring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. I vindfang er det fliser på gulv. I teknisk rom er det belegg.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv i deler av bygget. Ved sjekk av fliser i gang for bom er det gjennomgående hul lyd ved forsiktig banking på fliser. Underlag fliser er ukjent.

Konsekvens/tiltak

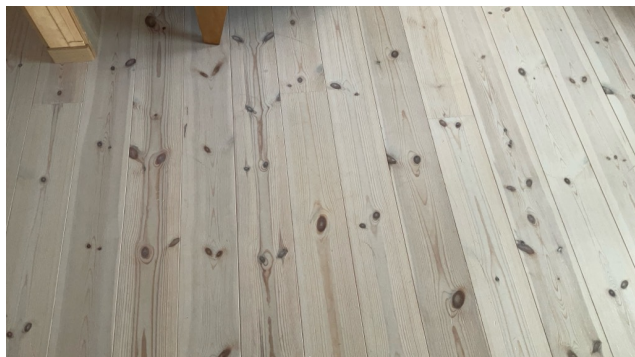
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre komfort og forhindre forverring over tid.

Det anbefales å undersøke underlaget for flisene i gangen nærmere, og eventuelt utbedre dersom det avdekkes feil eller mangler. Hul lyd ved banking kan indikere dårlig vedheft, noe som øker risikoen for at flisene kan løsne eller sprekke.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Knirk er kommentert under punkt overflate, kan ha sammenheng med tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Høydeforskjeller gulvoverflate er sjekket på utvalgte punkter som stikkprøvekontroll i stue/ kjøkken. Målinger viser høydeforskjeller innad i rom innenfor 15 mm. Da rommene er møblert og innredet kan det være områder med andre høydeforskjeller enn det som er registrert ved stikkprøvekontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur, da slike skader kan svekke byggets bæreevne og føre til kostbare utbedringer dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.



! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, da denne mangler/ ikke tilgjengelig. Det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm.



! TG 2 Wallas

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terreng på oversiden av hytta. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I forkant av befaringen var det avtalt at eier skulle sette på oppvarming med fjernstyringen. Dette hadde ikke fungert. Det er vurdert at forholdet kan skldes problematikk rundt utgått 2g funksjon på mobilnettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvorfor fjernstyringen ikke fungerte ved dette forsøket på oppvarming med fjernstyring, da dette kan skyldes utgått 2G-funksjon på mobilnettet. Manglende fjernstyring kan medføre redusert mulighet for oppvarming av hytta i forkant av besøk/ bruk.

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre. Normal funksjon ved befaringen.



! TG 3 Andre innvendige forhold

I utvendig bod er det etablert bensindrevet aggregat med eksosrør ut gjennom yttervegg av flexirør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av bensindrevne maskiner inne i bygning med rom for varig opphold er vurdert som uheldig løsning. Avstand mellom eksosrør av metall og treverk er minimal. Løsningen er vurder som brannfarlig. Det er ikke dokumentert at det er gasstett konstruksjon mellom bod og soverom inne i hytta.

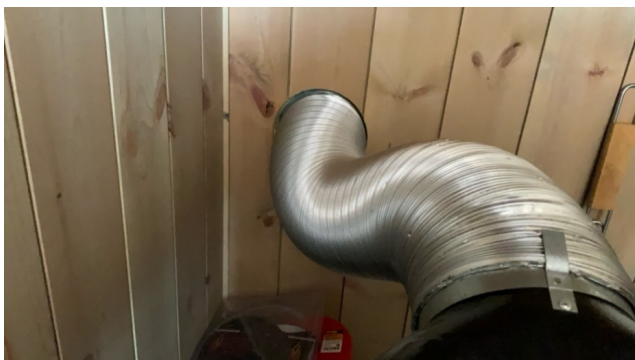
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare. Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er taksmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hyttebad er etablert med belegg på gulv, plater i dusjnise, panel på resterende veggoverflate og himling.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjnise har overflater av fliser. Øvrige vegger og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

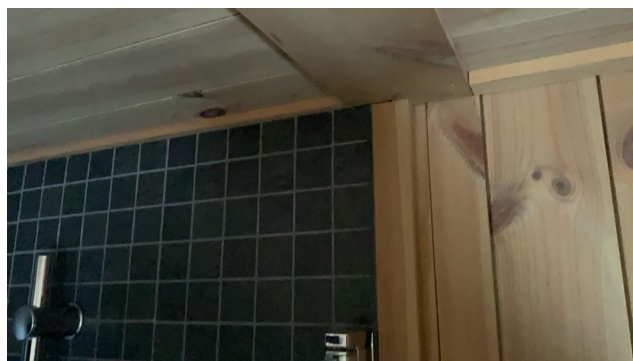
I tillegg til dør i våtzone er det trepanel i våtzone ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

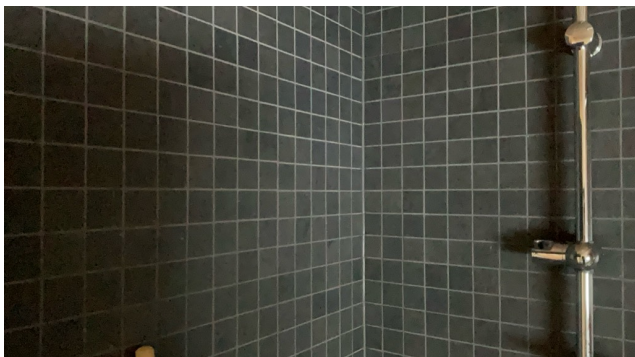
Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut trepanel og dør i våtzone ved dusj og servant, da uegnede materialer i våtzone kan føre til oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overgang med panel i våtzone ved dusj

Tilstandsrapport



Dusjnise

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv i badet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. I dusjsone er det en liten senkning i forhold til resterende del av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at det er glippe mellom belegg og veggfliser i dusjsone. Lasermålinger på gulvet viser at gulv utenfor dusjsone er tildels flatt med et område hvor det er motfall mot sluk. I dusjsone er det et lite fall mot sluk, etablert fall avviker fra krav pr i dag og ved oppføringstidspunkt.

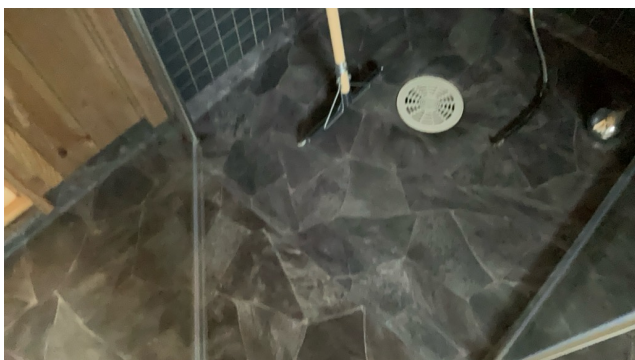
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i gulvbelegget og glippe mellom belegg og veggfliser i dusjsone for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fukt- og råteskader.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hjørne i dusjnise, glippe mellom veggflis og belegg



Belegg oppunder panel under servantinnredning

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran gulv består av belegg med oppbrett opp mot veggoverflater. Sluk i dusjsone av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

I dusjnise er det mangler ved utførelse. Belegg på gulv er lagt etter fliser på vegger. Belegget er ført opp mot fliser/ panel. Det er lagt mykfuge i overgang flis belegg i deler av dusjnise, men det mangler i noen områder, her er det glippe mellom flis og belegg. Det er ikke etablert membrann på vegger i våtsoner på siden av fliser i dusjnise eller i våtsoner ved servant.

Konsekvens/tiltak

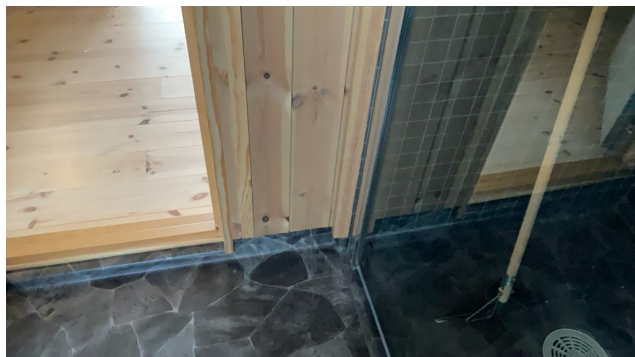
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i alle våtsoner, spesielt i dusjnise og ved servant, for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

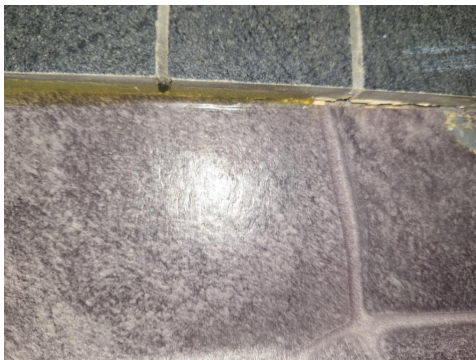
Manglende eller feil utført membran og tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise



Glippe mellom belegg og fliser i dusjnise

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I badet er det montert innredning med nedfelt servant. Innredning med glatte malte fronter. Det er dusjvegg montert ved dusjnise. Videre er det montert vakuumtoalett av typen Jetz. Funksjoner er ikke testet da vann er frakoblet ved befaringen.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilering i rommet med ventil i himling med ventilasjonsrør over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av Sigdal i følge tidligere rapporter. Glassplate på vegg bak platetopp som sprutsikring. Komfyr, platetopp og kjøleskap med propandrift.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kun naturlig ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er etablert vannrør mellom sistene og vannvarmer til bad og kjøkken. Røropplegg av plastrør med rør i rør opplegg. Vannrør avsluttet åpen i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

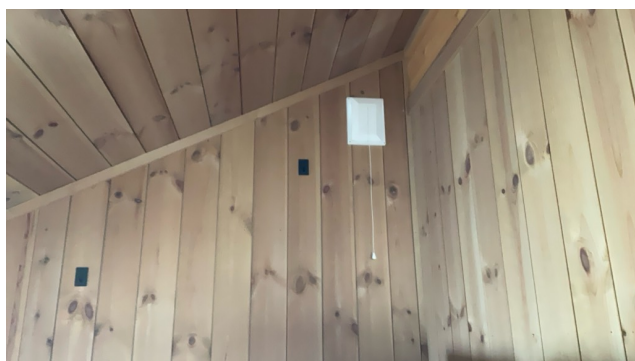
Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, toalett mm. Tg satt ut fra alder. Ikke funksjonstestet.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.



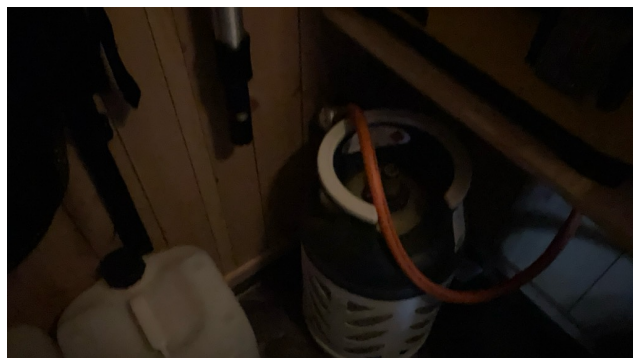
TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom er det montert vannvarmer med propandrift. Vannvarmer henter vann fra sisterner som fylles manuelt. Funksjon ikke testet, tg satt ut fra alder.

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert 4 installasjoner med propandrift i bygget. Dette er komfyr, koketopp, kjøleskap og vannvarmer. Propanbeholdere er plassert i teknisk rom.

Anlegget er ikke testet ved befaringen. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for anlegget. Det presiseres at det kreves spesialkompetanse for montering av denne type anlegg. Det anbefales at dokumentasjon innhentes og rutiner for lekkasjetesting/ varsling sjekkes for sikker bruk. Lekkasje av propangass kan føre til alvorlig skade for brukere av bygget. Tg satt ut fra alder på anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Bygget har et 2 delt anlegg som består av hovedanlegg med solcelleanlegg med uttak og belysning rundt i bygget. I tillegg er det 230v strømuttak med strøm fra bensindrevet aggregat. Det er automatsikring i bod for 230v strømkurs.

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.
2017 Anlegg fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen dokumentasjon for utførte elarbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser. Her er det i tillegg til 12v anlegg noe 230v anlegg. Dette anlegget er ikke tilkoblet strømmettet men driftes av bensindrevet aggregat i bygget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branttilløp.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dokumentasjon for 230v anlegg mangler er det naturlig å anbefale at elkontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Ved befaringen er 12v anlegg testet ved å benytte lyspunkt. Anlegget er ikke videre vurdert da takstmannen ikke har elkompetanse.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er opplyst å være etablert med drenerende masser fylt i utgravd byggegrop og slissede plastrør med grøft ut av byggegrop. Ingen dokumentasjon. Ved befaringen er terreng og tomt dekket med snø. En må uansett være oppmerksom på at dreneringer har begrenset levetid og at behov for vedlikehold kan komme. Tg satt ut fra normal levetid. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Lite synlig ved befaringen grunnet snø mot bygget. Tg satt ut fra synlige deler av bygningsdelen.

TG IU Terrengforhold

Ved befaringen ligger det snø rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke innlagt vann, derfor ingen utvendige vannledninger. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Avløpsrør er opplyst å være av plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Gjelder felles borehullsbrønn.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet til bruk, noe som kan medføre helsemessig risiko.

Septiktank

Ved befaringen er utvendig anlegg dekket med snø. Plassering er ukjent.

Type tank er ikke dokumentert.

Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er opplyst i tidligere rapporter at radonsperre er etablert. Dokumentasjon utover ferdigattest er ikke fremlagt. Det er etablert/ plassert bensindrevet aggregat i utvendig bod. Utvendige trapper og deler av terrasser mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er krysset av for andre avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Forholdet gjelder bensinaggregat plassert i bod i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare.

Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er takstmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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

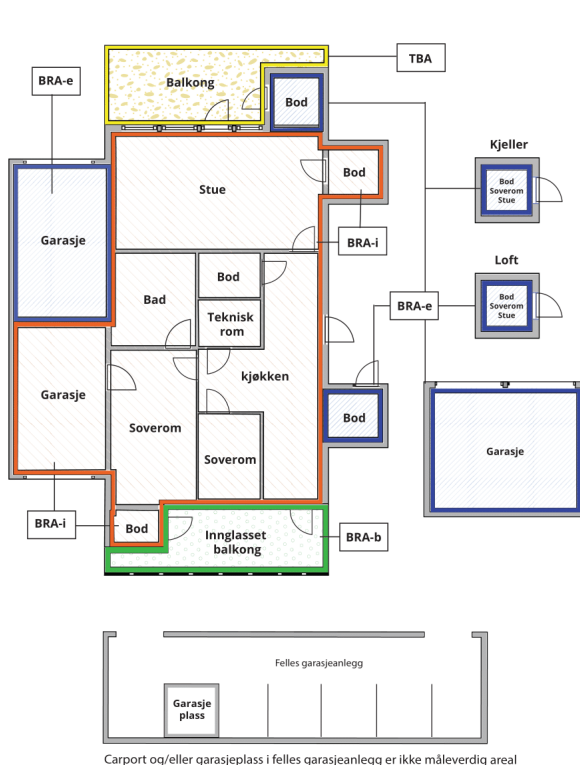
Hva er måleverdig areal?

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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	3		66	16
SUM	63	3			16
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom, vindfang, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentede tegninger stemmer godt overens med eksisterende bygning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	61	5

Kommentar

Fritidsbolig Oppgitt areal er inkludert utvendig bod. Denne er registrert som sekundærareal på 3 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	126		0	1315 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tubbegardsvegen 89

Hjemmelshaver

Thomas Sibylle, Schøning-Olsen Sigvart

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Fledda et populært hytteområde fjellskog/ myrområde i kanten av snaufjellet som utgjør Hedalsfjella. Eiendommen har flott utsikt mot omkringliggende område. Eiendommen har normale solforhold i forhold til eiendommens plassering i terrenget.

Området har gode tur og fiskemuligheter, og på vinteren er det høystandard skiløyper i området.

Til Hedalen og butikk er det ca 10 km.

Fra Oslo er det vel 2 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra FV243 ved Hedalen kirke på privat vei. Den private veien har elbom med avgift. Fra avkjøring FV 243 er det ca 8 km opp til eiendommen. Eiendommene i området har felles ansvar for vedlikehold av tilkomstvei. Det foreligger ikke dokumentasjon på hva vedlikeholdsansvaret innebærer.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet / tilkoblet vann. Vann til sistene hentes i felles borehullsbrønn.

Tilknytning avløp

Hytta er tilkoblet avløpsanlegg med septiktank og sprede/ infiltrasjonsgrøft. Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest. Anlegget er nedsnødd ved befaringen.

Regulering

Eiendommen ligger i område med reguleringsplan. Gjeldene plan er revidert reguleringsplan for Fledda - Plan ID: 0540R065

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt på 1315 m². Tomta ligger på ca 905 moh. Tomta har slak helning. Ved befaringen er tomten snødekket og ikke videre vurdert.

Søk på kommunens nettsider viser at grunnforhold på eiendommen er beskrevet som torv/myr.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no pr 09.02.2025 viser en rekke tinglyste avtaler. Avtaler er ikke innhentet. Det anbefales at avtaler / dokumenter innhentes av bruker/ eier.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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