

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Åslivegen 288, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 115, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 11138-1599

Referansenummer: JK9651

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025039



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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

Eiendommen er beliggende på Øyvasstølen mellom Øyvatten og Gamlestølen, øst for dalføret i Etnedal kommune. Beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Avstand til Gamlestølen med liten alpinbakke og fjellstue er 7 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort/noe avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte. Hytten har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Den er tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er antatt på begynnelsen av 1900-tallet, senere tilbygd på begynnelsen av 1970-tallet med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår/tilbygd år. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. et må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med skjevheter i gulv/bygning.

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fundamentert med grunnmur av steinmur og betong med sparestein. Punktfundament av tre under et soverom og gang.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Yttervegger i opprinnelig del i laftet tømmer, senere utvendig kledd med tømmermannspanel. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av plast.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser. Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre del. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre, adkomst til gang og boder.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse på nedsiden av stue på 13 kvm. Oppført i enkle konstruksjoner av bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv, teppe og dels belagt med vinylbelegg og teppe på soverom.

Vegger i laftet tømmer på opprinnelig del, tilbygg i bindingsverk kledd med trepanel. Mdf-plater i gang. Plater stedvis.

Himlinger er kledd med trepanel.

Utvendig bod har betonggulv, ellers uinnred.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To skorsteiner i mursteinspiper.

Tilkoblet åpen plassmurt peis i stue med skvett pusset utførelse og vedovn ved siden av.

Vedovn i soverom og ubrennbare plater på gulv under ovn.

Peis i spisestue med parafinbrenner under peis tilknyttet dagtank i vindfang, peis forblendet med teglstein.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har vinylbelegg med oppbrett mot vegg under trefliser, vegger og himling er kledd med trepanel. Moasikkfliser ved servant.

Montert dusjkabinett og servant.

Baderom er fra teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, fra kryprom var det skade i konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Fliser mellom benk/overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv belagt med vinylbelegg, vegger i laftet tømmer og trepanel. Himling er kledd med trepanel. Montert klosett med kvern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel, samt trykktank plassert i teknisk rom.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter plassert på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert på toalettrom. Avleser er skiftet i 2020.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av natueng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 870 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

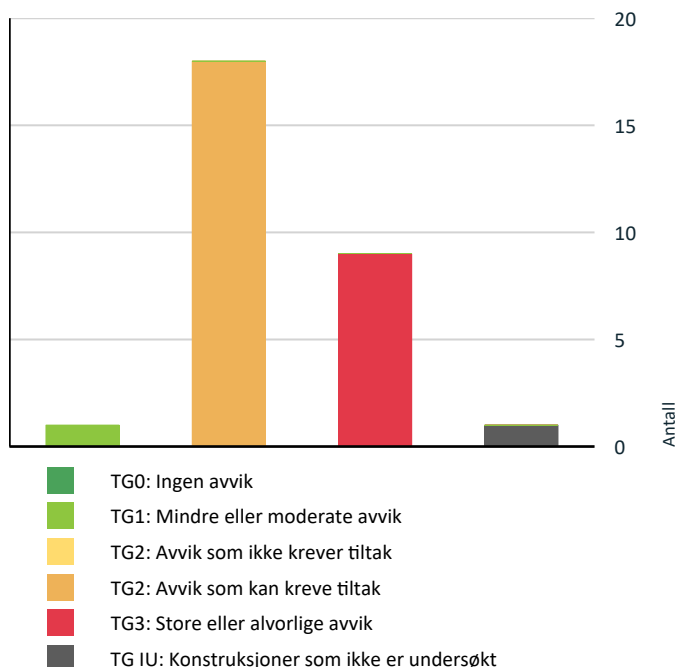
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge eier som henviser til Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder, men tilbygd år har heller ikke opplyst kjent byggetegninger og ikke kjent om det er avvik som krever byggemelding.

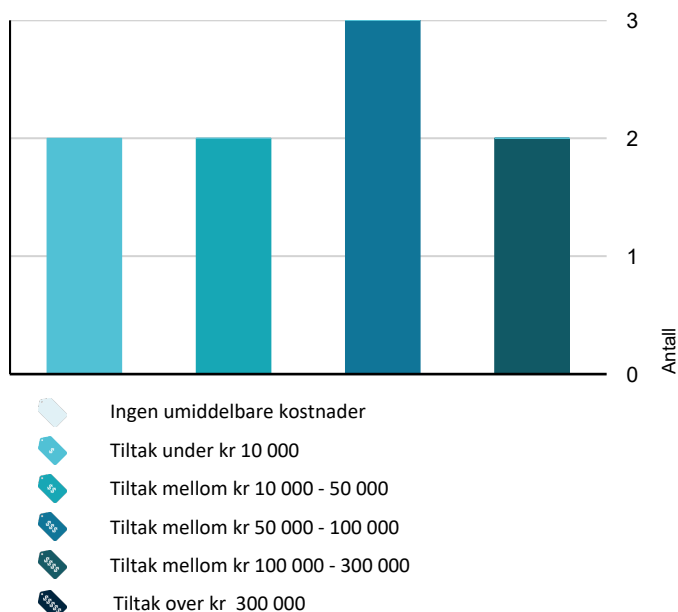
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning på eiendommen med 115/58 i Etne kommun. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - koblede eldre vindu [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! 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
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser fra begynnelsen av 1900-tallet, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Vindfang, kjøkken og spisestue
2010	Modernisering	Ifølge eier ble takteking lagt nytt oppå eksisterende i 2010
2010	Modernisering	Ifølge eier ble yttervegg/gavlvegg renoveret med etterisolering, vindtetting og kledning, skiftet vinduer i denne delen
2020	Modernisering	- Som følge av lynnedslag i område ble det skade på elanlegg i 2020, det ble foretatt reparasjon/utbedring av elektriker, foreligger dokumentasjon for utførelser i boligmappe. - Borehull ble rensset og skiftet pumpe i 2020, fremlagt faktura.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Takteking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen teking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking ble lagt ny i 2010 oppå eksisterende teking, ikke kjent utførelse da tak er snødekket, men bemerket spikerhull gjennom undertekking registrert fra inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

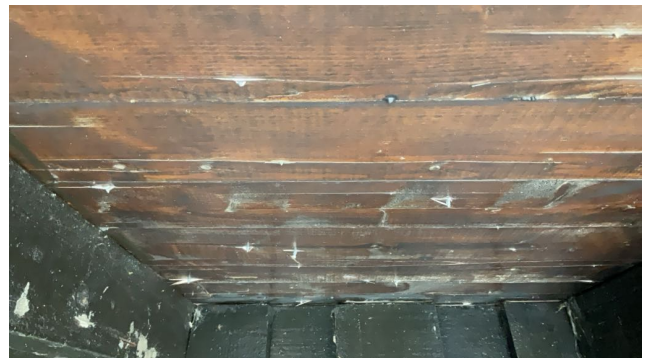
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tekking oppå eksisterende teking



Slitasje med mosedannelse registrert, slitasje på vindskier og isbord



Synlig innfesting via undertak

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende snøfanger i gangsoene.

Takrenner er preget av elde, sprekk i en renne og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende bortledning av takvann



Slitasje på renner med punkt lekkasje

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i opprinnelig del i laftet tømmer, senere utvendig kledd med tømmermannspanel. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

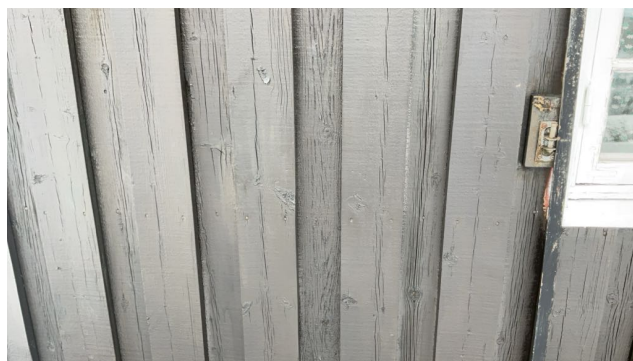
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert spor etter skadedyr i hytte og kryprom, ikke kjent tilstand i veggkonstruksjon og må hensyntas at avvik kan forekomme.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø. Men registrert fra hjørnekaske oppfuktet kledning i overgang murkrone der trekonstruksjoner har et kapitalæroppslag og spredt råte i kledning er registrert. Ukjent tilstand av kledning i sin helhet da det er snødekket nedre del av vegg, veggkonstruksjon er lukket og bunnsvill og laftekonstruksjon ikke er synlig og bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Slitasje og sprekkdannelse i kledningsbord



Råte i kledning/yttervegg, utsatt for fuktpåkjenning

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon har begrenset inspeksjonsmuligheter da det er en lukket konstruksjon, det er fra takfot ikke registrert lufting av konstruksjon og trolig svært begrenset. Det må tas hensyn til at kondensering av konstruksjonen kan forekomme og fare for innvendige lekkasje og skade i konstruksjon som følge av manglende lufting og begrenset isolasjon av konstruksjonen. Innvendig er det fuktskjolder i himlinger, der årsakssammenheng er nærliggende overganger pipestamme, tidligere lekkasje og kondens fra takkonstruksjonen som følge av bemerkede avvik. Ved skifte av tak bør det foretas etablering av lufting og etterisolering.

Skjevheter i takkonstruksjonen, årsakssammenheng med tilbygg og grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.



Skjevheter i takkonstruksjon



Ingen/begrenset lufting

! TG 3 Vinduer - koblede eldre vindu

Doble koblede 1+1-lags vinduer i teramme og sprosser i ytre del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er preget av elde og slitasje med vedlikeholdsetterslep. Bør påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer er preget av elde og slitasje



Sorekddannelse i treverk og kitt



Knust glass

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Ytterdører av tre, adkomst til gang og bod.

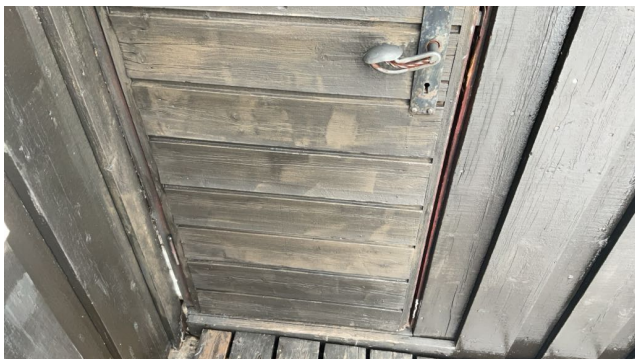
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti.
Terrasse på nedsiden av stue på 13 kvm. Oppført i enkle konstruksjoner av bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasse er oppført i enkle konstruksjoner, preget av skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Løst rekkverk med utsig ved sideforskyvning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Skjevhet i rekkverk

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv er belagt med heltregulv, teppe og dels belagt med vinylbelegg og teppe på soverom.

Vegger i laftet tømmer på opprinnelig del, tilbygg i bindingsverk kledd med trepanel. Mdf-plater i gang. Plater stedvis.
Himlinger er kledd med trepanel.

Utvendig bod har betonggulv, ellers uinnred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer.
Fuktskjolder i himling stedvis, ifølge eier er det fra før tak ble skiftet og må holdes under tilsyn. Ikke foretatt tiltak av lukkede konstruksjoner og må hensyntas.

Bemerket spor av mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Utvendig bod med betong på grunn, store sprekker og ujevnheter i gulv som er utsatt for bevegelse fra grunn med tele/setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik, medtatt utbedring for teknisk rom. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

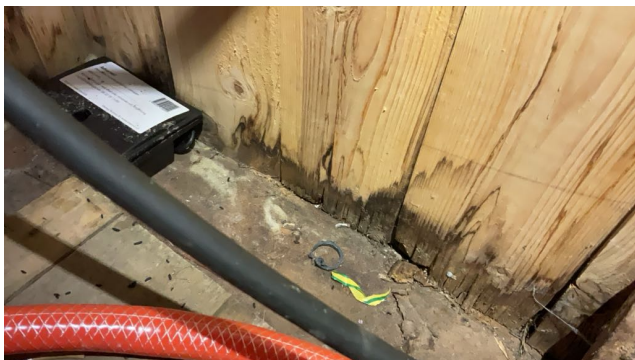


Fuktskjolder

Tilstandsrapport



Slitasje/skader på plate



Fra teknisk eom er det registrert råteskader i vegg og overgang gulv, anbefaler nærmere undersøkelse og avdekking av skade



Fuktskjolder

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken, spisetue og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 90 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

To skorsteiner i mursteinspiper.

Tilkoblet åpen plassmurt peis i stue med skvett pusset utførelse og vedovn ved siden av.

Vedovn i soverom og ubrennbare plater på gulv under ovn.

Peis i spisetue med parafinbrenner under peis tilknyttet dagtank i vindfang, peis forblendet med teglstein.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

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

Fra vedovn i soverom var avstand fra vedovn til brennbart material for kort ihenhold til krav.

Manglende plate på gulv under sotluke fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



For kort avstand til brennbart materiale

Tilstandsrapport



Sprekker i brannmur ved røykrør fra soverom



Plate på gulv under ovn er for kort ihenhold til krav



Slitasje og overgang skjøt er ikke egnet på røykrør

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fra luke i gulv på toalettrom bemerket muggsopp og høyt fuktnivå i kryprom. Rundt lekkasjeområde fra avløp fra bad var det råte i konstruksjonen, anbefaler avdekking og utbedring. Resterende kryprom/gulvkonstruksjon ligger svært nærme grunnmur av stein og jordholdige masser som blir utsatt for oppfukting fra grunn, disse områdene var ikke mulig å inspisere og kan ikke utelukkes avvik/skader. Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak, der kostnadsestimat kan avvike og etterisolering/renovering av gulvkonstruksjonen vurderes. Det ble registrert spor etter mus i konstruksjon og åpninger med dels uisolerte deler på gulv som nærliggende er av flisfylling. Konstruksjon kan ikke utelukkes ytterligere tiltak enn hva som er avdekket, og vil avdekket ved inngrep i konstruksjonen for få et helhetlig bilde av konstruksjoner. Bunnsviller/bærekonstruksjoner var skjult og bør holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stedvis bemerket råte i konstruksjon, synlig lekkasje fra avløpsrør og på befaring var det lekkasje ned via gulvkonstruksjon

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad har vinylbelegg med oppbrett mot vegg under trefliser, vegger og himling er kledd med trepanel. Moasikkfliser ved servant. Montert dusjkabinett og servant.

Baderom er fra teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt har en forventet levetid i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Dette er registrert manglende sluk der avløp er ført rett til avløpsrør fra kabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, fra kryprom var det skade i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, benkeplate og oppvaskum med kran av stål. Ventilator. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv belagt med vinylbelegg, vegger i laftet tømmer og trepanel. Himling er kledd med trepanel. Montert klosett med kvern.

Vurdering av avvik:

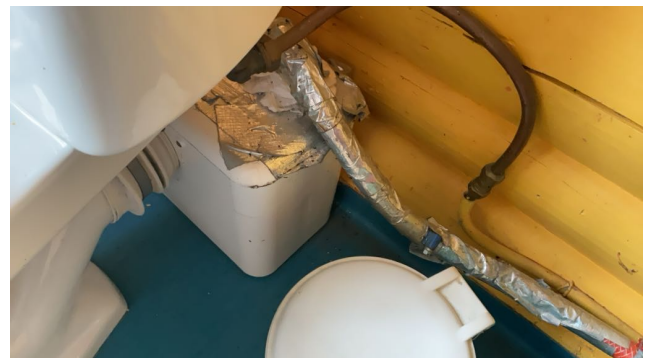
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater i toalettrom der oppgradering bør vurderes, kvern på toalett og rør har en ufagmessig overgang/rørbenyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessighet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Der er montert varmekabel på enkelte vannledninger, men bør gjennomgås og isoleres.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Avvik i kostnadestimat kan forekomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig overgang



Ved funksjonstest var det lekkasje ved bruk av avløp og ned i gulvkonstruksjon i kryprom

! TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel, samt trykktank plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert på toalettrom. Avleser er skiftet i 2020.

Spørsmål til eier er ikke besvart per 16.05, det er derfor ikke kjent om forhold som spørsmålstilling viser til av opplysninger.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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 Som følge av varierende alder på ledninger og kontakter, selv om sikringer er skiftet.

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap

! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Eldre enn ti år.

2. Er det skader på røykvarsler?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av steinmur og betong med sparestein. Punktfundament av tre under et soverom og gang.

Fundamenteringsmetode eller grunnforhold er ikke mulig å inspisere pga snødekke. Tilstandsgrad satt kun utifra synlige betraktning og alder, anbefales ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Fundament under soverom og gang er preget av enkle løsninger preget av elde og utsatt for bevegelse, der oppretting og tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Sorekk med utglifåding registrert fra utvendig bod

Tilstandsrapport

! TG 1U **Terrengforhold**

Tomt er bestående av natueng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 870 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

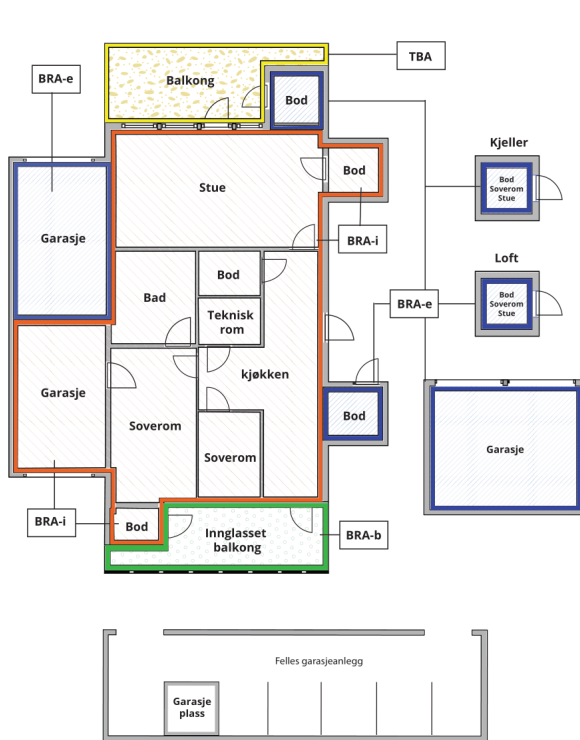
Hva er måleverdig areal?

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.

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	82	5		87	13	1	88
Hems							
SUM	82	5			13	1	88
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Bod, Teknisk rom	Utvendig bod	
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Gang og et soverom har lav takhøyde med skråhimling, deler av gulvareal har ikke målbart areal, arealet for dette er medtatt under alh-areal ved lav himlingshøyde.

Hems med adkomst fra bratt stige av tre fra soverom. Hems benyttet som ekstra soverom/oppbevaring. Hems har ikke målbart areal pga lav takhøyde eller ikke tilfredstillende krav til rom for varig opphold. Gulvareal er målt til 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge eier som henviser til Etne kommunen foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder, men tilbygd år har heller ikke opplyst kjent byggetegninger og ikke kjent om det er avvik som krever byggemelding.

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

Kommentar: Som følge av lynnedslag i område ble det skade på elanlegg i 2020, det ble foretatt reparasjon/utbedring av elektriker, foreligger dokumentasjon for utførelser i boligmappe.
Borehull ble renset og skiftet pumpe i 2020.

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	78	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Edel Marie Ek Hauge	Kunde
	Stein Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	115	58		0	1800 m ²	Arealet er hentet fra skylddelingsforretning, avvik kan forekomme og anbefales oppmåling	Eiet

Adresse

Åslivegen 288

Hjemmelshaver

Hauge Stein 1/2, Hauge Tove 1/2

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Øyvasstølen mellom Øyvatten og Gamlestølen, øst for dalføret i Etnedal kommune. Beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Avstand til Gamlestølen med liten alpinbakke og fjellstue er 7 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort/noe avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, avkjørsel og parkering ved eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (etablert i 1981, ikke kjent foretatt vannprøve og ikke opplyst om avvik på vannkvalitet/tilstand av eier)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. (opplyst type og etablert i 1981, ikke tilstandsvurdert og må hensyntas alder) Jmf kommunale opplysninger er avløpsanlegg ikke omsøkt og det foreligger ikke utslippstillatelse, må foretas tiltak.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt er bestående av natueng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 870 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

423 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er tilsendt og ikke utfylt per 16.05, må hensyntas at opplysninger som der kan fremkomme.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.02.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning fra 1963			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

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/JK9651>

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