

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL
 DRANGEDAL kommune
 gnr. 44, bnr. 2, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 14181-1238

Referansenummer: VA1969

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme

Uavhengig Takstingeniør

post@homme-takst.no

909 45 163



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

Fritidsbolig fra 1983 på en etasje. BRA 69 m² og frittliggende anneks på 13 m²
Festet tomt.

Fritidsboligen er oppført på pilarer av leca til fast fjell og på steinfylling.
Yttervegger av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper.
Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre. Undertak med rupanel som er tekkt med shingel. Taket har skråhimling som er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.
Kobla vinduer i tre med koblet glass med utvendige sprosser og hantdrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom.
Dører i tre. Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.
Beslagsdelen i plastbelagt stål.
Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrassen mot anneks på 16 m². Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord og rekkverk i tre.

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

En tiltalende fritidsbolig som gir et generelt positivt inntrykk og er godt vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak med rupanel som er tekkt med pappshingel. Isbord av tre.
Det har vært en liten lekkasje rundt luftpipe på formullingstoalett. Bemerkning også på noe spredt mosevekst.
Taket er nå tett, men må påregnes utskiftet pga alder.

Overgangsbeslag tak/pipe, luftehatt, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål, ett nedløp i kjetting.
Det har vært en liten lekkasje rundt luftpipe på formullingstoalett.

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Kledning er regelmessig vedlikeholdt. Pga konstruksjonen, stav/laft er det ikke lufting i underkant kledning.

Takkonstruksjonen er saltak med arker, oppbygd med sperrer som

ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre.
Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.
Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert, med unntak av merker etter fukt under luftpipe på toalett. (se under toalettrom)

Bygningen har trevinduer med koblet glass med utvendige sprosser og hantdrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom.
Vinduene er generelt i god stand og godt vedlikeholdt.

Dører i tre.
Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.
Bemerkning på inngangsdør som gliper litt mellom dørblad og karm.
Dørene er generelt i god stand.

Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrasse/platting mot anneks på 16 m².
Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord i tre ved overbygd inngangsparti og terrassebord i imp tre. Rekkverk i tre.
Terrasser er fundamentert på pilarer av leca.
Eier har skiftet ut mye av de opprinnelige terrassebord i tre med terrassebord i imp tre.
Åpen terrasse/platting mellom hytte og anneks fra 2014.
Terrasse er bra ihht krav til retthet. Terrassen med platting er generelt sett i bra stand.

Trapper/trinn i imp tre opp til terrasse. Trapper/trinn er i god stand.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gulvene har normal slitasje er i god stand og godt holdt. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekkt med furugulv. Det er sprang/opprinn på 3 cm fra inngangsparti med vf og toalett til resten av hytta.
Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.
Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik (25 mm) på gulvet ved dør fra vindfang og inn i gang.
De andre gulv er generelt i bra stand ihht. krav om rettet.
Bemerkning også på stubbelofts plater av eternitt.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktsomhet.

Elementpipe med plassbygd åpen peis med gnistfanger og vedovn påkoblet i stue/kjøkken. Pipe og peis/brannmur er innvendig forblendet med murstein, feieluke plassert mot kjøkkendel. Plater av stål under ovn, feieluke og foran peis. Utvendig pipe er forblendet med murstein.
Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er

Beskrivelse av eiendommen

pipe, peis/grue og ovn i god stand.

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom med mulighet for lagring mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Det er noe støpt gulv og fjell, noen tette vegger og enkle bord som er festet på pilarer. Det er kun i bakre del av hytta som det er mulig med lagring pga høyde.

Dører i tre m/speiler og "ytterdør" med vindu mellom vf og gang. Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann, gråvann til grunn.

Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre, 3,5 m benkeplass og vaskekum i stål. Det er kjøl/fryseskap og en kompakt komfyr med to stekeplater.

Kjøkkenet er generelt i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Baderom:

Det er ikke innlagt vann så dette er i utgangspunktet ikke et våtrom og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Det er et opprinnelig soverom som eier har etablert som baderom etter de kjøpte hytta i 1995.

Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Det er innredning med benkeplate m/vask og speil og dusjkabinett.

Under benkeplate har eier installert en vanntank på ca 35 l som fylles manuelt. Det er montert en bryter på vegg som går til en 12 v trykk-pumpe og termostat-regulator som se innstilt til dusj-

temperatur. Det er og montert en tappekran for å kunne hente varmt vann til oppvask. Gråvann til grunn.

Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Naturlig ventilasjon med enkel ventil på vegg.

Overflater på gulv, vegger og tak er generelt i god stand.

Det er nå lagt vann og avløp frem til hyttevegg.

Rommet fungerer til sitt bruk, men hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Toalettrom:

Toalett er et formullingstoalett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utside av vegg.

Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak.

Bemerkning på merker etter fukt/fuktskjolder i tak på nedre side av luftehatt, antatt etter gammel lekkasje rundt/ved luftehatt. Måling med protimeter gav ikke utslag på fukt på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. Gråvann til grunn.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på tilbygd soverom, antatt 1996 1. måler-avlesing 27.11.98.

Det er utført kontroll på anlegget den 22.02.2022 av DE Nett AS uten å finne avvik.

Nytt brannslukningsapparat montert på vegg i gang og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra antatt 1995. Det er lagt dreneringsrør under hytte for å lede vann bort fra takvann og terreng. Det er også laget en steingrøft på øvre side med inngangsparti for å lede bort vann. På tilbygd del med mur og noe ved pilarer på øvre side er det lagt grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygd del og pilarer av lettklinkblokker og teglstein på resten.

Eier har rensket/gravd ut løsmasser under hytte og etablert/forbedret med mer fundamentering enn det var opprinnelig. Ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet.

Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Naturtomt i slakt hellende terreng med fjell, plener, myr, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med bygning og terrasse.

Vann blir drenert bort fra mur og pilarer.

Det er ikke innlagt vann og avløp.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.

Det går en sti foran/forbi hytta som benyttes av nabo-hytte.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

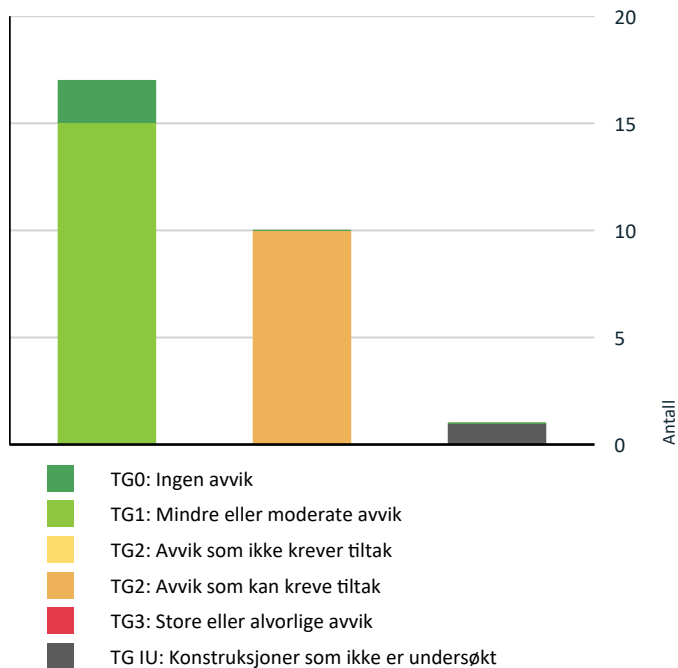
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik går på utvendig bod er forlenget inn på terrasse, ingen vegg i tilbygd soverom og soverom mot stue/kjøkken er tatt til bade-/vaskerom.
Det er også noe utvidet terrasse mot anneks.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er i tillegg bygd terrasse på 6 m² ved inngang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	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
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Baderom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg.
Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310.
Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2.
Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger.
Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold.
Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen.
Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
---	-------------------------------------	-----------------------------

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Antatt, etablert dato 28.12.1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygd soverom på nedre langside, 9 m ² .
1995	Ombygging	Opprinnelig soverom mot stue/kjøkken som eier har etablert som badetrom etter de kjøpte hytta i 1995.
2014	Tilbygg	Terrasaee/platting mellom hytte og anneks på 16 m ² .

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak med rupanel som er teknet med pappshingel. Isbord av tre.

Det har vært en liten lekkasje rundt luftepipe på formullingstoalett. Bemerkning også på noe spredt mosevekst.

Taket er nå tett, men må påregnes utskiftet pga alder.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, beiset er 1 - 4 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket må påregnes utskiftet pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Overgangsbeslag tak/pipe, luftehatt, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål, ett nedløp i kjetting.

Det har vært en liten lekkasje rundt luftepipe på formullingstolett.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



! TG 2

Veggkonstruksjon

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Kledning er regelmessig vedlikeholdt. Pga konstruksjonen, stav/laft er det ikke lufting i underkant kledning.

Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år

Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er saltak med arker, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert, med unntak av merker etter fukt under luftepipe på toalett. (se under toalettrom)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass med utvendige sprosser og hantdrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom. Vinduene er generelt i god stand og godt vedlikeholdt.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Dører i tre.
Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.
Bemerkning på inngangsdør som gliper litt mellom dørblad og karm.
Dørene er generelt i god stand.

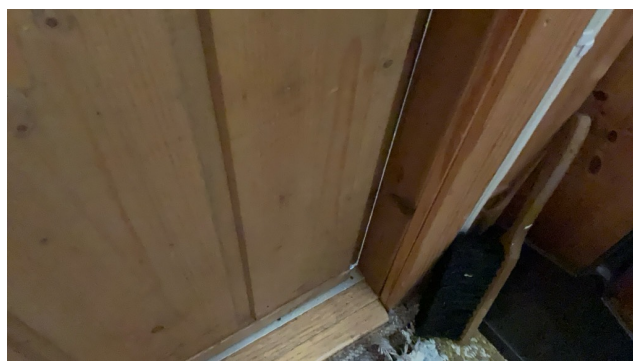
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrasse/platting mot anneks på 16 m².

Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord i tre ved overbygd inngangsparti og terrassebord i imp tre. Rekkverk i tre. Terrasser er fundamentert på pilarer av leca.

Eier har skiftet ut mye av de opprinnelige terrassebord i tre med terrassebord i imp tre.

Åpen terrasse/platting mellom hytte og anneks fra 2014.

Terrasse er bra ihht krav til retthet. Terrassen med platting er generelt sett i bra stand.

Normal tid før oljing av trelemmer på balkong er 1 - 3 år.

Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.



Utvendige trapper

Trapper/trinn i imp tre opp til terrasse. Trapper/trinn er i god stand.

Normal tid før oljing av tretrapper, oljet er 1 - 3 år.

Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.



Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvene har normal slitasje er i god stand og godt holdt. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før beising av trepanel tak, beiset er 10 - 15 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekket med furugulv. Det er sprang/opprinn på 3 cm fra inngangsparti med vf og toalett til resten av hytta.

Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik (25 mm) på gulvet ved dør fra vindfang og inn i gang. De andre gulv er generelt i bra stand ihht. krav om rettet. Bemerkning også på stubbelofts plater av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stubbelofts plater av eternitt. Dette var vanlig på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktsomhet

Vurdering av avvik:

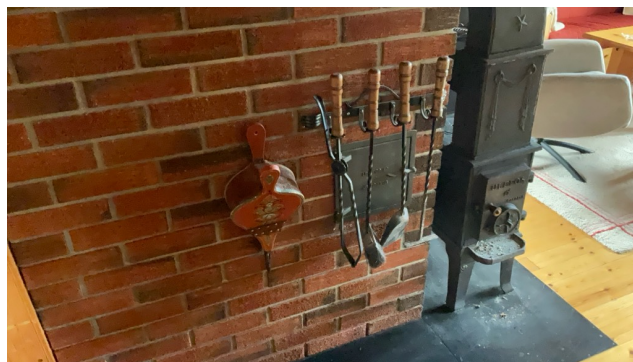
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med plassbygd åpen peis med gnistfanger og vedovn påkoblet i stue/kjøkken. Pipe og peis/brannmur er innvendig forblendet med murstein, feieluke plassert mot kjøkkendel. Plater av stål under ovn, feieluke og foran peis. Utvendig pipe er forblendet med murstein. Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er pipe, peis/grue og ovn i god stand.



! TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom med mulighet for lagring mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Det er noe støpt gulv og fjell, noen tette vegger og enkle bord som er festet på pilarer. Det er kun i bakre del av hytta som det er mulig med lagring pga høyde.



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Dører i tre m/speiler og "ytterdør" med vindu mellom vf og gang. Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikke innlagt vann, gråvann til grunn.
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, 3,5 m benkeplass og vaskekum i stål. Det er kjøl/fryseskap og en kompakt komfyr med to stekeplater. Kjøkkenet er generelt i god stand.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

🕒 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett er et formullingstoalett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utside av vegg. Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Bemerkning på merker etter fukt/fuktskjolder i tak på nedre side av luftehatt, antatt etter gammel lekkasje rundt/ved luftehatt. Måling med protimeter gav ikke utslag på fukt på beforing.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Antatt gammel lekkasje rundt/ved luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.

Antatt tett nå, men bør sjekkes nærmere.



ETASJE > BADEROM

🕒 TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Baderom

Det er ikke innlagt vann så dette er i utgangspunktet ikke et våtrom og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Det er et opprinnelig soverom som eier har etablert som baderom etter de kjøpte hytta i 1995.

Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Det er innredning med benkeplate m/vask og speil og dusjkabinett.

Under benkeplate har eier installert en vanntank på ca 35 l som fylles manuelt. Det er montert en bryter på vegg som går til en 12 v trykkpumpe og termostat-regulator som se innstilt til dusj-temperatur. Det er og montert en tappekran for å kunne hente varmt vann til oppvask. Gråvann til grunn.

Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Naturlig ventilasjon med enkel ventil på vegg.

Overflater på gulv, vegger og tak er generelt i god stand.

Det er nå lagt vann og avløp frem til hyttevegg.

Rommet fungerer til sitt bruk, men hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Vurderer ikke rommet som et våtrom pga det ikke er innlagt vann. Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurderer ikke rommet som et våtrom pga det ikke er innlagt vann. Hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

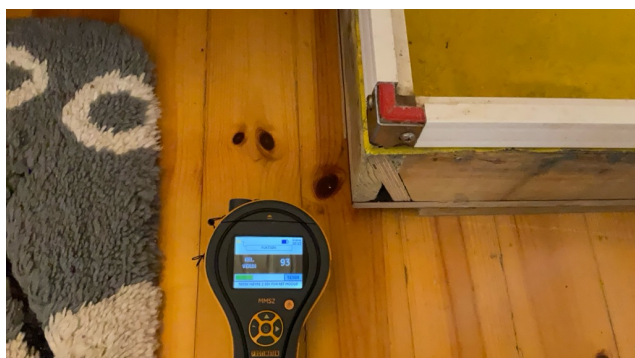


TEKNISKE INSTALLASJONER

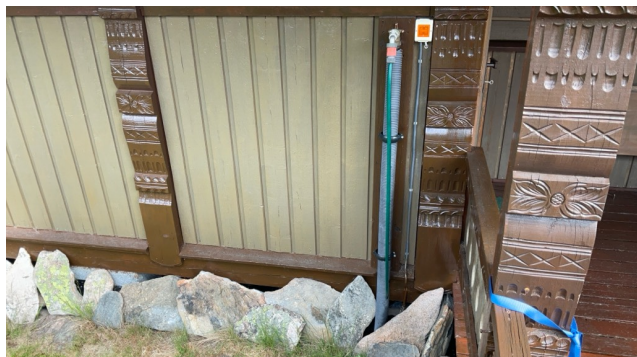
! TG 1 Vannledninger

Ikke innlagt vann.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.



Tilstandsrapport

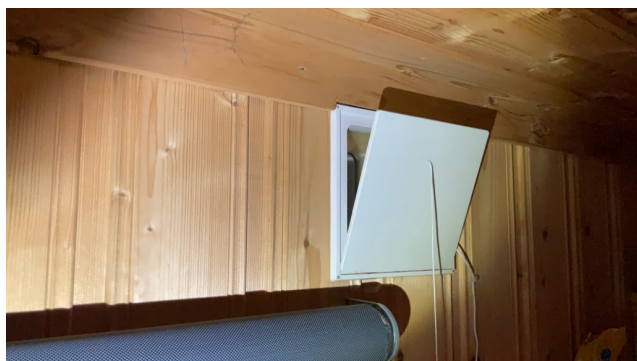


! TG 1U Avløpsrør

Ikke innlagt vann. På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. Gråvann til grunn.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.



! TG 1 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 foreklede 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 AMS-måler plassert på tilbygd soverom, antatt 1996 1. måler-avlesing 27.11.98.

Det er utført kontroll på anlegget den 22.02.2022 av DE Nett AS uten å finne avvik.

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)?
Ja

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Nytt brannslukningsapparat montert på vegg i gang og røykvarsler i tak.

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

Tilstandsrapport

TG 1

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra antatt 1995. Det er lagt dreneringsrør under hytte for å lede vann bort fra takvann og terreng. Det er også laget en steingrøft på øvre side med inngangsparti for å lede bort vann. På tilbygd del med mur og noe ved pilarer på øvre side er det lagt grunnmursplast.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 1995



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygd del og pilarer av lettklinkblokker og teglstein på resten.

Eier har rensket/gravd ut løsmasser under hytte og etablert/forbedret med mer fundamentering enn det var opprinnelig. Ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.



! TG 0 Terrengforhold

Naturtomt i slakt hellende terreng med fjell, plener, myr, lyng og småskog i bunnevegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med bygning og terrasse.

Vann blir drenert bort fra mur og pilarer.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt vann og avløp.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.



TG 1 Andre tomteforhold

Det går en sti foran/forbi hytta som benyttes av nabo-hytte.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks med BRA 13 m² er en gammel tømre som er restaurert/ombygd og satt opp på plassen i 2013/2014.

Tømra er reist på pilarer av naturstein på fjell. Tømre er 6" stokker, innvendig panelt med stående, gammel gjenbrukt panel. Isolert bjelkelag som er tekt med lakkert furugulv.

Det er delvis overbygd terrasse foran inngangsdør på 6 m² med utskjærte stolper i front og lemmer i tre i sidefelt.

Takkonstruksjonen er saltak med åser og sperrer, isolert og tekt med takpapp og shingel. Fotsink, takrenner og utkast i plastbelagt stål.

Lav inngangsdør med lysåpning på 1,47 x 0,8 m. Vindu med koblet glass med utvendige sprosser og et hantdrev med 2-lags glass.

Bygningen gir et generelt positivt inntrykk og er godt vedlikeholdt.

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

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

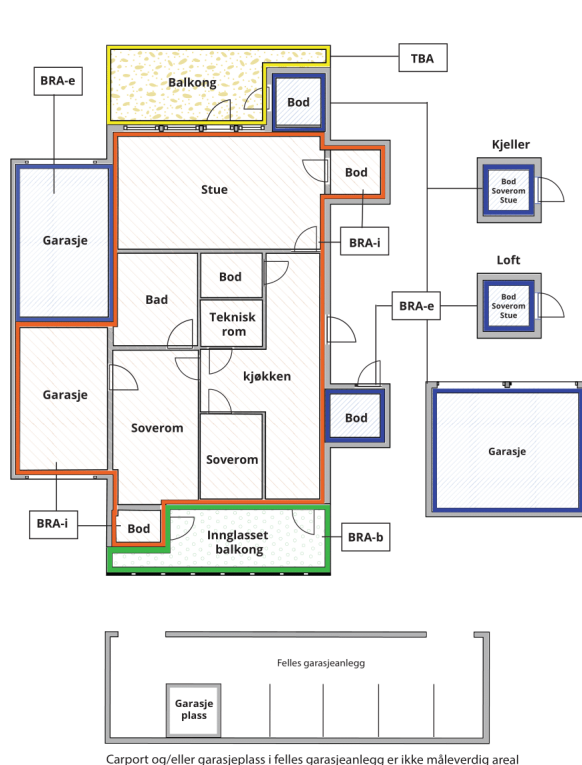
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64	5		69	36
SUM	64	5			36
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Baderom, Stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik går på utvendig bod er forlenget inn på terrasse, ingen vegg i tilbygd soverom og soverom mot stue/kjøkken er tatt til bade-/vaskerom.

Det er også noe utvidet terrasse mot anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	6
SUM		13			6
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholds-/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er i tillegg bygd terrasse på 6 m² ved inngang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	64	5
Anneks	13	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Nicolai Vrål Homme	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	2	42	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Brattsbergkroken 24							
Hjemmelshaver							
Aasmundsen Jonn Bjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger fint og solrikt til med flott utsikt på Helleheia i Drangedal kommune. Nærområdet består av frittliggende fritidsboliger.

3 km til Gautefall alpinanlegg og 15 km til Treungen sentrum

Adkomstvei

Privat felles bomveg ca 2 km fra Gautefallvegen ved Langmyr til parkering ca 100 m fra hytte.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
290 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

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/VA1969>

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