

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hyttegrende 1, 3580 GEILO
 HOL kommune
 gnr. 64, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18735-1451

Referansenummer: PP1669

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2025459



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført tradisjonelt over en etasje. Byggeår er 2002. Senere tilbygget i enden mot nordøst i 2006.

Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torv med underliggende membran.

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang).

Saltakskonstruksjon av sperrer. Isolert over flate himlinger og røstet himling (stue) med mineralull. Tak over svalgang er uisolert.

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående luftet lektekledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser. Ytterdør til svalgang er staldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebod. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Terrasse utført av tre. Fundamentert på lettklinkerblokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser (entré og teknisk rom). Smørebod har betonggulv. Svalgang har skiferstein. Vegger har malt og behandlet trepanel.

Himlinger har malt og behandlet trepanel. Stue har røstet himling med synlige tømmeråser.

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate.

Gulv med tregulv er lagt på tilfarere. Under fliser er det påstøp av betong.

Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

Bad 2:

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg.

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg spalteventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av lakkert heltre furu og keramiske fliser i område rundt platetopp. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Keramiske fliser lagt på vegg over benker. Integrert komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Gulv har keramiske fliser. Vegger og himling har trepanel av granpanel. Plassbygde benker av heltre gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom. Avløpsledninger er av plast.

Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMS-strømmåler plassert i garderobeskap i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig.

Montert seriekoblede brannvarslere med nettspenning/batteri. Montert husbrannslange plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettklinkerblokker med pusset overflate.

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Hovedvannledning fra byggeåret av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning fra byggeåret av plast. Montert vannmåler.

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 det er avvik fra disse.

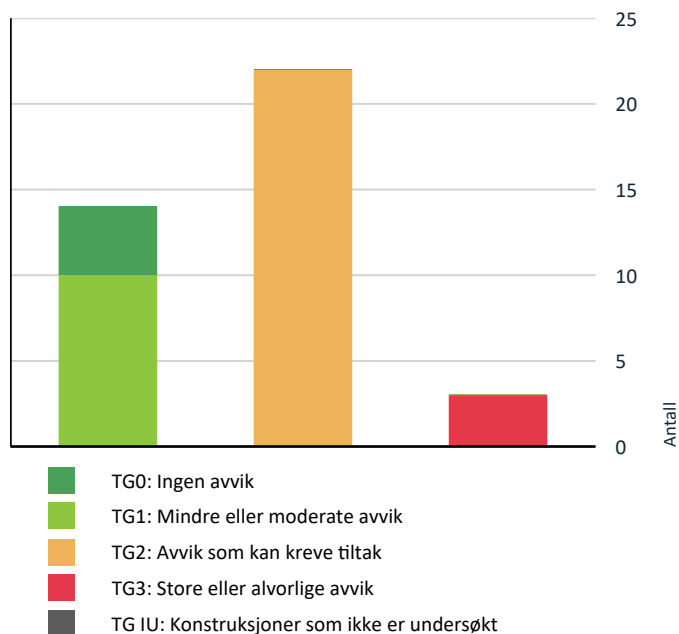
Smørebod og bod på søknadstegning fra 2006 er sammenslått til tv-stue, dvs det foretatt en bruksendring. Svalgang er innbygget med vinduer og dør. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for tilbygget, kun for opprinnelig fritidsbolig (19.02.2002).

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

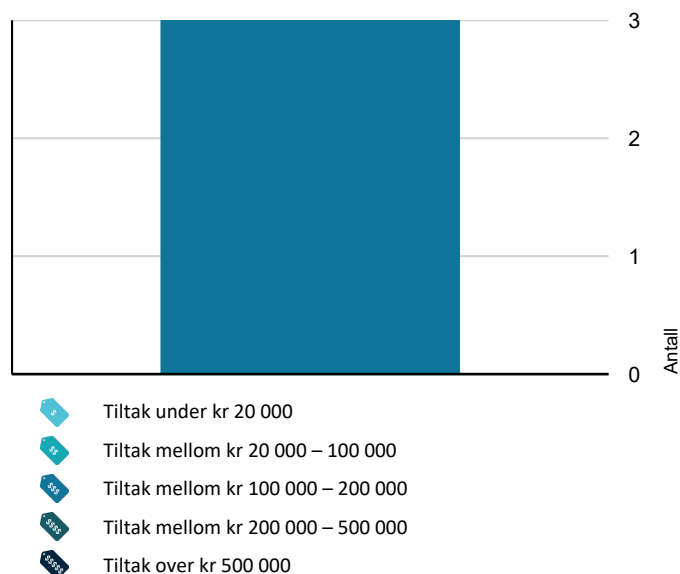
Sammendrag av boligens tilstand

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 & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 64 Bnr. 516 i Hol kommune. Rekvirent er eier Carl Edward Jansen. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked. Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt vegger. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Membran og tettesjikt vegger. [Gå til side](#)

! 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget mot nordøst.
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er torv med underliggende membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord og torvstokker er preget av elde/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig. Over tid må dette skiftes, det er vanskelig å tidfeste når dette må skje.



Viser vannbord med preg av elde.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Ett nedløp er av kjetting (ved inngang).

Vurdering av avvik:

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

Ett av takrennenedløpene mangler utkast

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Viser nedløp med manglende utkast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående luftet letekledning. Svalgang er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke tett mot mus i bunnen av kledning. Det er risiko for at mus kan ta seg opp bak kledningen og inn i konstruksjonene om det finnes åpninger. Mus kan gjøre skade i form av skade på isolasjon samt skape luktplager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musestoppere for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen.



Viser usikret åpning mellom utlektning/kledning og vindtetting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av sperrer. Isolert over flate himlinger og røstet himling (stue) med mineralull. Tak over svalgang er uisolert. Deler av kaldtloftet ble ikke inspisert pga lav høyde og manglende gulv.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser og noen med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har noe værslitasje og flekker etter beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har behov for vedlikehold.

TG 2 Dører

Ytterdør til svalgang er staldør av tre. Ytterdør til entré er av tre med lite vindu av 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til smørebod. Stue har terrassedør av tre med vindu av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør entré har løs vrider (går inn og ut). Terrassedør har løs vrider på utsiden (går rundt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør og terrassedør har behov for lokale utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utført av tre. Fundamentert på lettklinkerblokker.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser (entré og teknisk rom). Smørebod har betonggulv. Svalgang har skiferstein. Vegger har malt og behandlet trepanel. Himlinger har malt og behandlet trepanel. Stue har røstet himling med synlige tømmeråser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv med tregulv er lagt på tilfarere. Under fliser er det påstøp av betong.

TG 2 Radon

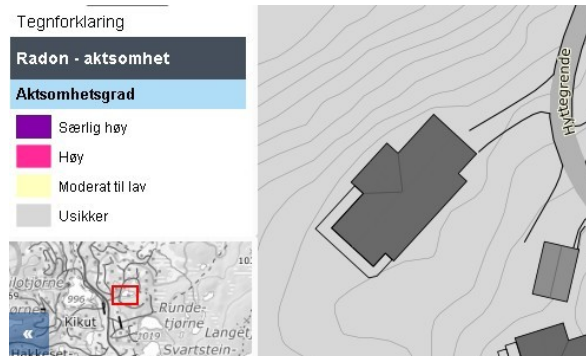
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster av radon.

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

Stue har murt åpen peis tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprekk i den ene peisvangen. Det har skallet av puss på knaster for pipehelle over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk bør utbedres av estetiske hensyn, anses ikke som en risiko ift. brann. Pipe har behov for vedlikehold av puss over tak.



Viser sprekk i peisvange.

Tilstandsrapport



Viser pipe med avskalling av puss på knaster for pipehelle.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate. I tillegg skyvedører med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte Innerdørene subber terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsone og over servant. Badstudør er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulv er tilnærmet flatt i hele rommet, også i dusj. Det er uvisst om membranen er ført opp mot dørterskel bak eikelist. Om dette ikke er tilfelle vil eventuelt lekkasjevann/vannsløp renne ut av rommet og kunne føre til følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Membran og tettesjikt vegger.

Det er ukjent tettesjikt/membran bak veggfliser i dusj ellers stående trepanel på vegger. Det er ingen dokumentasjon på bruk av smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføringer i servantskap. Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.

- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimatet det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

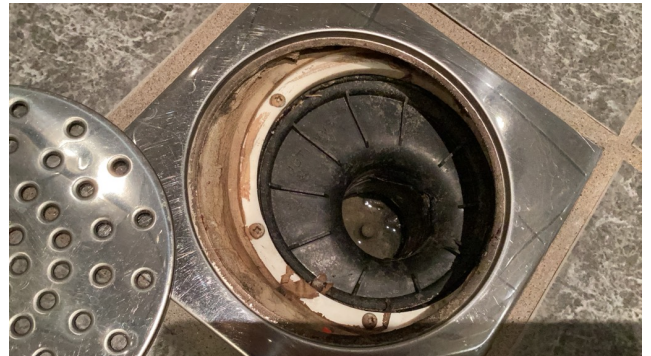
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj lekker mellom dusjhode og slange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusj har behov for lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg har rommet veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

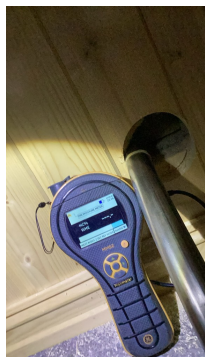
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende badstue mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel og keramiske fliser i dusj. Himling har lakkert trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel på vegger i våtsonen utenfor dusjsonen og over servant. Vindu er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

Vurdering av avvik:

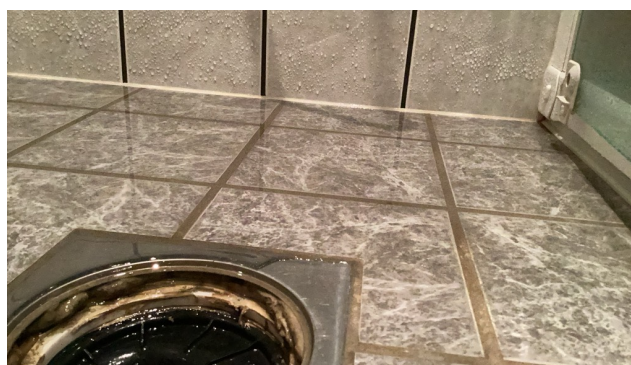
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt. I dusj er det lokalt motfall. Det er uvisst om membranen er ført opp mot dørterskel bak eikelist. Om dette ikke er tilfelle vil eventuelt lekkasjevann/vannspøl renne ut av rommet og kunne føre til følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Viser område med stående vann som følge av motfall i dusj.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Membran og tettesjikt vegger.

Det er ukjent tettesjikt/membran bak veggfliser i dusj ellers stående trepanel på vegger. Det er ingen dokumentasjon på bruk av smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføring avløp i servantskap.
Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.
 - Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.
- Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen.
Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.
I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (synlig rundt gulvsluk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i syrebeiset heltre med under- og overskap, heldekkende servant, klosett og dusj med dusjvegg.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i himling til elektrisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak. I tillegg spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende entré mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt heltre. Benkeplate av lakkert heltre furu og keramiske fliser i område rundt platetopp. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Keramiske fliser lagt på vegg over benker. Integrert komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv har keramiske fliser. Vegger og himling har trepanel av granpanel. Plassbygde benker av heltre gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerstammer plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

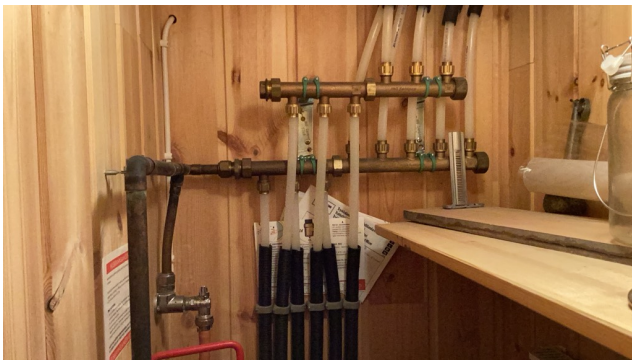
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstammer er montert på vegg av trepanel og ikke i lukket skap med drenering. Rør-i-rør er ikke avsluttet i benkeskap kjøkken og bad med endeavslutninger/tettemuffer. Kursenen er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerør der dette mangler. Fordelerstammer er montert uten sikring i et rom som har trepanel på vegger og himling. En lekkasje vil kunne føre til unødige følgeskader på overflater med bakenforliggende konstruksjoner. Kursene bør merkes.



Viser fordelerstammer rør-i-rør i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ett av soverommene har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gulvsluk er vanskelig tilgjengelig for tilsyn/rengjøring da denne ligger under varmtvannsbereder. Rom har ikke vannsikker overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere vannstoppeventil med føler i rommet, slik at unødige følgeskader oppstår om det skulle oppstå en lekkasje. Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet.

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

Sikringsskap med automatsikringer, fjernstyring av varme og AMS-strømmåler plassert i garderobeskap i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler/varmefolie. Ordinær belysning inne og utvendig.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Da hytten ble bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Har en kontroll som ble utført i 2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Termostat varmekabler i gang har vært byttet grunnet varmgang i den gamle termostat.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

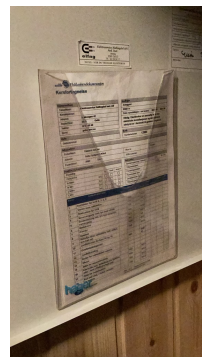
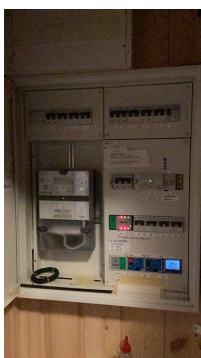
Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og har ikke blitt kontrollert på en del år av den grunn anbefales det en utvidet el-kontroll.



TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Monter seriekoblede brannvarslere med nettspenning/batteri. Montert husbrannslange plassert i teknisk rom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate av betong på grunnen. Tilbygg har isolerte ringmurselementer. Yttervegg svalgang/bod er satt på lettklinkerblokker med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe sprekk/riss og mindre avskallinger av puss på overflater av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men tilstanden bør overvåkes.



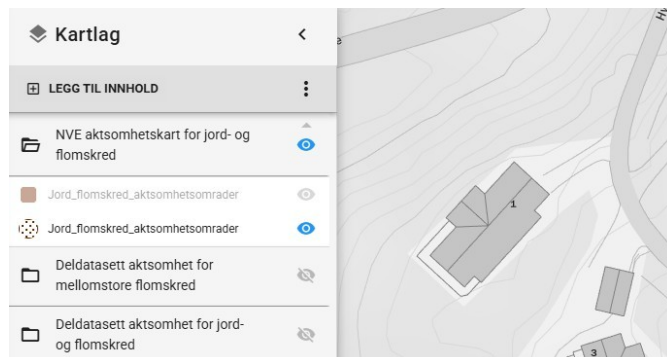
Viser sprekk i grunnmur under yttervegg svalgang v/inngang.



Viser grunnmur med sprekker/riss.

TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord- og flomskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannledning fra byggeåret av plast med inntrekt varmekabel.
Avløpsledning fra byggeåret av plast. Montert vannmåler.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2025

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Kommentar

Antatt byggeår (ferdigstilt dette året).

Beskrivelse

Uthuset er oppført på enkle fundamenter i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er et pulttak av sperrer teknet med impregnerte takbord. Dør er plassbygd. Vindu av tre med isolerglass.
Gulv av bord/plater lagt på bjelkelag.

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

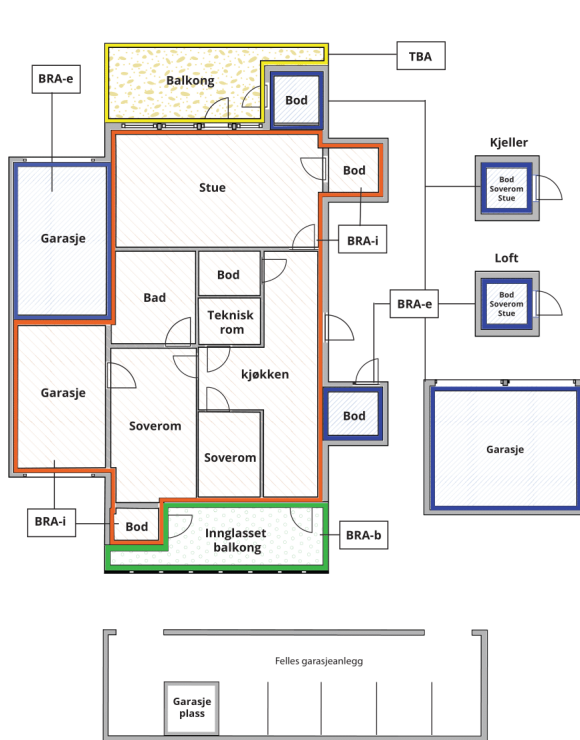
Hva er måleverdig areal?

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.



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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	144			144	45
SUM	144				45
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Svalgang innbygget, entré, gang, gang 2, stue, kjøkken, bad, bad 2, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue, teknisk rom, smørebod		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Smørebod og bod på søknadstegning fra 2006 er sammenslått til tv-stue, dvs det foretatt en bruksendring. Svalgang er innbygget med vinduer og dør. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for tilbygget, kun for opprinnelig fritidsbolig (19.02.2002).

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: Tv-stue har for lite dagslysinfall.

Uthus

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						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet. Rommet er ikke måleverdig da romhøyde er < 1,9 m. Det er kun tatt med som ikke måleverdig areal/gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	138	6
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	516		0	1325.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hyttegrende 1

Hjemmelshaver

Carl Edward Jansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Kikut sør for Geilo i Hol kommune. Avstand til Geilo sentrum med alle fasiliteter er ca. 5 km. Det er god adkomst og parkering like ved fritidsboligen.

Eiendommen ligger med nærhet til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, og alpinanlegg på Kikut. Den ligger i et populært område for fritidseiendommer, har utsikt direkte på Hallingskarvet og gode solforhold.

Adkomstvei

Privat vei fra Fylkesvei 40.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fritidsformål. Reguleringsplanen for Kikut Fjellgrend (12.12.2007).

Om tomten

Tomten er en selveiertomt som fremstår hovedsakelig som en naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	03.05.2006	Søknadstegning tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2002		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	03.05.2006	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	21.11.2025	Supplert med forklarende tekst under Varmtvannstank.
3	21.11.2025	Mindre endringer under Elektrisk anlegg.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/PP1669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
64	516				
Adresse	Hyttegrende 1		Byggeår	2002	
			Når kjøpte du boligen	2015	
Postnr.	3580		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

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

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	Mathopen
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn	Har arvet hytten av Edward og Inger Jansen			
Hjemmelshaver	Carl Edward Jansen			

SELGER 1

Etternavn	Jansen	Fornavn	Carl Edward
Ny adresse	Øvre Kongsbrekkene 17	E-post	cej@actas.no
		Tel. priv.	90836688
Postnr.	5174	Sted	
		Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ JaHvis ja, beskriv: **Det kan lukte fra sluk i dusj hvis varmekabler står på og dusjen er ubrukt over lengre tid.**

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg antar at dette ble gjort før ferdig attest ble gitt da hytten ble bygget i 2002. Jeg tror utførende var Geilo VVS iflg ferdig attest fra 2002.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ikke i vårt eierskap.

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terreassen som ligger på bakkeplan er utvidet . Det er den delen som er uten rekkverk.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☒ Ja

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

Dette ble gjort av Edward Jansen. Elektroservice Hallingdal. Det foreligger samsvarserklæring. Utført 2006-2008

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

Foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på kontroll.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ikke utført i de siste 5 år.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbygg i 2006 - tiltakshaver Edward Jansen-

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Hytten ble utvidet i 2006, søknad var en ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven § 93. Dette var i regi av min avdøde far Edward Jansen. Usikker på hvem som utførte arbeidet.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Se svar over. Har funnet samsvarserklæring fra Elektroservice Hallingdal på elektro.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Se svar på spørsmål 24

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Hytten ble bygget av Geilobygg As v Ronny Eriksen, Sluttkontroll dato: 29.01.2002, Ferdig attest gitt 19.02.2002.

Tillatelse dato 06.09.1999.

Øvrige delatkere: Trageton graveservice, Geilo VVS as, Murm. Lid as.

I 2006 Søknad om tillatelse om tiltak, ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven paragraf 93.

vedtaksdato 03.05.06, Tiltakshaver Edward Jansen, Ansvarlig Bygg prosjekt, Hytten ble bygget på i samme stil som før, det ble bygget bl a bygget et nytt soverom.

Sted / dato

17/11/25

Sign. selger 1

Sign. selger 2