





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vatnedalsvegen 38, 3660 RJUKAN  
 TINN kommune  
 # gnr. 106, bnr. 165

## Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 08.07.2024

Oppdragsnr.: 18697-1119

Referansenummer: NJ1498

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Takstingeniør Annfinn Helleberg

### Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstmannah.no  
950 81 510



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er oppført i år 2002 etter da tidens byggekrav til konstruksjoner og isolasjons krav, da tidens byggekrav vil ha ett avvik fra dagen Krav TEK17 del på nyere isolasjonskrav, våtromskrav og ventilasjonskrav som er hensyntatt i rapporten. Det er registrert godt gjennomførte arbeid utvendig og innvendig av takstobjektet. Bygningen er oppført av ett lokalt byggefirma Haukaas Bygg AS. Innredning av kjøkken, garderober og senger utført av ett lokalt firma. Det er innredet hems-rom med skråtak med kun ett mindre areal som tilfredsstillende takhøyde som målverdi. Taksobjektet er registrert godt ivaretatt og vedlikeholdt innvendig og utvendig. Det er opplyst utført utvendige behandlinger i år 2019. Det er noen registrert punkter i rapporten som tilsier behov for utbedringer med noen stipulerte kostnader. Oppbygde våtrom er ikke dokumenter ved befaring, det er etter tidsbruk fra år 2002 ingen registrert fukt problemer registrert på våtrom.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torv.

Takrenner av tre-renner , nedløp av montert kjetting og nedløpsrør.

Yttervegger oppført av bindingsverk vegger av 6" tykkelse med asfalt vindtette plater ut-foringer til kledning, utvendige overflater tildekket med stående og liggende behandlet kledning, det er tilordnet bånd-grime og solide hjørnekasser, solid dreiet stolper til takoverbygg over hovedinngangen, solid omramning rundt ytterdør. Plassbygget takkonstruksjon med synlige runde åser og tak bjelker med skråtak.

Takkonstruksjonen er oppbygget med luftespalte fra gesims.

Vinduer av Røros vinduer med 2-lag + 1 lag koblet glass med smårutet glass sidehengselt. Det kan antydes noen behov for nyere behandlinger av enkelte malte vindusrammer.

Hovedytterdør tildekket med skråpanel med glass med solid omramning utvendig, innvendig slette lakkert finer-flate. Boddører behandlet panelte flater,

Det er tilordnet terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser, det er tilordnet trapp ned til terreng fra verandaen.

Utvendig støpt trapp til hovedinngangen med tilordnet skifer stein til trinn og repos. Terrasse med tretrapp.

Utvendige overflater registrert godt ivaretatt med nyere behandlet overflater. Det er egen bod med takoverbygg mellom hovedhytten og bod med dør ut fra hovedhytten.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulver tildekket av lakkerte furu gulv, noen gulvoverflater i entre/ gang med fliser. Vegger tildekket med panelte overflater, takhimlinger av panelte overflater deler med skåtak-himlinger og runde åser andre deler av etasjeskille av slette himlinger med tilordnet noen pynte åser.

Etasjeskille av trebjelker isolert med mineralull isolasjon, mot krypkjeller er det stubbelofts plater.

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak. Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området, kartdata av radonkart over området kan vær av usikkerhet av radon for området..

Det er montert vedovn og peis med innsats i stue. Det er tilordnet ett mindre kjellerrom med gulvluke og montert stige trapp som tilkomst til rommet, fra tilordnet rom er det åpninger i leca-veggen for videre inspeksjon under hytten. Det er tilordnet lufteluker for sirkulering av luft i krypkjeller.

Furu lakkert trapp til hems rom, trappen har åpne trinn og spile rekkverk. Noen utsmykket og freste spor i stolpe og spilerekkverk.

Heltre furu fyllingsdører, det er tilordnet furu fyllingsdører/ luker til tilordnet lagringsplasser på loftsrom / Hems.

Soverom med plassbygget furu graderobeskapet med fyllingsdører, fastmonterte særegne senger, garderobe-skaper registrert med tilfredsstillende skapplass. Hems-rom med tilordnet lagringsrom med montert furu fyllings dører til lagringsrom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Innredet 2 stk Bad

Baderom oppbygget etter da tiden byggekrav i år 2002, det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggelse av våtrom. Det er registrert liten klaring mellom veggpanel og gulvflis, det er montert dusjkabinett på begge bad som forhindrer vannsøl på gulv.

Vegger tildekket med panelte flater, himlinger panelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggelse med vannsikring av vegger, det antas vannsikring bak panelte veggflater.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist som tilsier avvik til vannsikringen.

Sluk er ikke inspisert da det er dusjkabinett stående over sluker.

Det er montert skapinnredning i furu innredning med furu fyllingsdører med nedsenket vask.

Gulvmontert toalett, gulvstående dusjkabinett. Elektrisk styrt el vifte montert på yttervegg.

Det er konkludert med farer for punktering av våtsonen i vegg fra teknisk rom og badstue dersom det var akseptert med hulltaking for å registrere punkter i vegg som er utsatt for fuktproblem. Det er foretatt sjekk med fuktmåling på gulv og vegger uten noen registrert utslag av fukt.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning malt med fyllingsdører med tilfredsstillende god skapplass med under og overskap, noen enkle overskap med smårutet glass, Kjøkken innredningen har åpen løsning mot stue, benkeplate av heltre med montert vask, platetopp, integrert utstyr med komfyr, kjøll og fryseskapp, oppvaskmaskin og ventilator.

Montert ventilator til kjøkken skap over platetopp med avtrekk ut gjennom yttervegg. Eier har tilordnet beskyttelse av utvendig luker for vær og vind.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Innredet badstue med fliser på gulv med løse lemmer, vegger og himling tildekket med gran panelte flater, det er tilordnet veggmonterte sittebenk.

Det er montert elektrisk veggmontert ovn, ovnen er opplyst av en tynner type ovn med beskyttelse som ikke bygger så mye ut på veggen som dagen ovner. Ovnen er ikke sjekket ved befaring.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Teknisk rom med montert vegghengt fordeler skap med rør-skap til rør i rør opplegg, det er noen montert åpent rør av kobberør innvendig i teknisk rom/ vaskerom.

Alle avløpsrør av plast er liggende i krypkjeller med fordeling til våtrom og kjøkken.

Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer.

Rør opplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Varmtvannstanken er montert inne i teknisk rom/ vaskerom, vvs tanken er fra år 2002. TG2 gis pga alder over 20 år som tilsier den er oversteget levetiden på vvs tanker.

Det er montert sikringstavle med automatsikring, elektrisk opplegg er montert skjult i vegger.

Det er registrert montert røykvarsler og brannslukning apparat i bygningen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Anser byggegrunn som kjent byggegrunn av stein, jord og grusmasser.

Det antas selv-drenerende masser rundt grunnmur. det antas fyllmasser er av drenerende masser rundt grunnmur.

Grunnmur av støpt betongmur med på-støpt Leca grunnmur blokker i ca 3 høyder. Det er registrert noen mindre sprekker i Leca blokker som kan være fra grunnmur ble oppført byggeåret og i ettertid, Grunnmuren er pusset utvendig.

Det er ingen registrert rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart. Det er skrånet deler av terrenget bakre del av tomten som kan danne noe tilsig av vann inn på tomtearealet, det er ingen opplysninger som tilsier att dette er noen problem, det er opplyst ved befaring om tider med større oppsamling av snø på baksiden av hytte.

Det er vann og avløp tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem i området.

Det er opparbeid felles gruset vei inn i området, det er tilordnet egen avkjøring med egen biloppstillingsplass nær ved hytten, det er skånet terreng i kort avstand fra tilordnet vei/ parkering til hytten. Tomtearealet rund bebygget areal er tilordnet og planert med naturterreng rundt.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

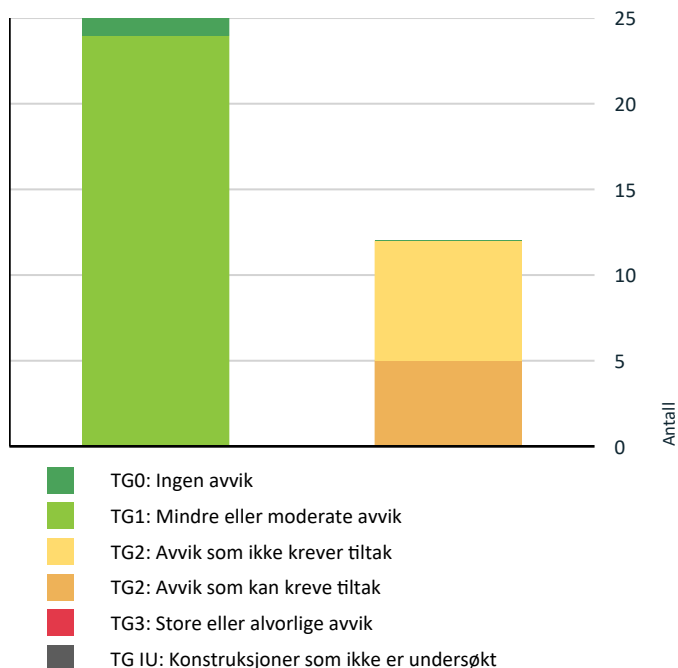
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

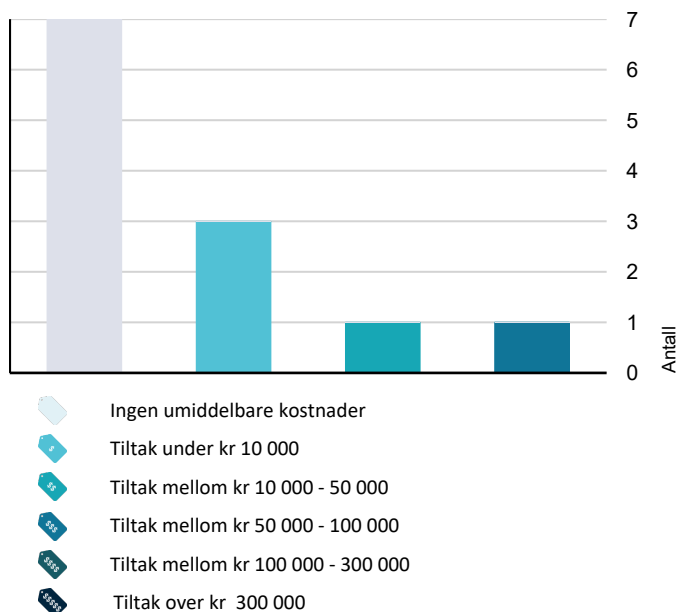
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### ! TG 0 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 stk > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 stk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2002

**Anvendelse**  
Fritidsbolig innredet boenhet.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takteking av torv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert noen antydning til slitasje i torv-voller, noen mose dannelser, torv-voller er som forventet ekstra utsatt for fukt fra torv-tekingen som korter ned levetiden på torv-vollene.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må forventes utskiftninger av torv-voller, tidsrammen på utskiftning kan nærme seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tak tekket med torv.



Tak tekket med torv.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre-renner , nedløp av montert kjetting og nedløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Takrenner av tre-renner tildekket med papp/ membranduk, det er registrert manglende takrenne på deler av tak på baksiden av hytten. Det kan antydes noen lekkasjer enkle steder på takrenner.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Tre-renner med kjetting som nedløp er å betrakte som noen svekket system med fare for lekkasjer, det er svake punkter rundt hulltaking til tak nedløp med kjetting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nedløp av kjetting.

# Tilstandsrapport



Nedløp av nedløpsrør.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført av bindingsverk vegger av 6" tykkelse med asfalt vindtette plater ut-foringer til kledning, utvendige overflater tildekket med stående og liggende behandlet kledning, det er tilordnet banngrime og solide hjørnekasser, solid dreiet stolper til takoverbygg over hovedinngangen, solid omramning rundt ytterdør.



Utvendige overflater.



Utvendige overflater.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygget takkonstruksjon med synlige runde åser og tak bjelker med skråtak. Takkonstruksjonen er oppbygget med luftespalte fra gesims.



Takkonstruksjon fra innvendig bod.



Takkonstruksjon med luftespalte.

## Vinduer

Vinduer av Røros vinduer med 2-lag + 1 lag koblet glass med smårutet glass sidehengselt. Det kan antydes noen behov for nyere behandlinger av enkelte malte vindusrammer.



Vinduer av koblet vindu med 2-lag + smårutet glass.



# Tilstandsrapport



Vinduer av koblet vindu med 2-lag + smårutet glass.

## Dører

Hovedytterdør tildekket med skråpanel med glass med solid omramning utvendig, innvendig slette lakkert finer-flate. Boddører behandlet panelte flater,



Hovedytterdør.



Bod dør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilordnet terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser, det er tilordnet trapp ned til terreng fra verandaen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert større skjevhet i gulv og rekkverk til terrassen, årsak svikt er sig fundament.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er konkludert med behov for justeringer av fundamentering med pilarer til terrassen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrasse.



Terrasse.

## Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til hovedinngangen med tilordnet skifer stein til trinn og repos. Terrasse med tretrapp.



Trapp til hovedinngang.

# Tilstandsrapport



Trapp til hovedinngang.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige overflater registrert godt ivaretatt med nyere behandlet overflater. Det er egen bod med takoverbygg mellom hovedhytten og bod med dør ut fra hovedhytten.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulver tildekket av lakkerte furu gulv, noen gulvoverflater i entre/ gang med fliser. Vegger tildekket med panelte overflater, takhimlinger av panelte overflater deler med skåtak-himlinger og runde åser andre deler av etasjeskille av slette himlinger med tilordnet noen pynte åser.



Innvendig overflater.



Innvendig overflater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker isolert med mineralull isolasjon, mot krypkjeller er det stubbelofts plater.

### Vurdering av avvik:

- 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 registrert skjevhet i gulv på ene soverommet ved skillevegg/ dør til badetrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak. Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området, kartdata av radonkart over området kan værer av usikkerhet av radon for området..

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å utføre radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn og peis med innsats i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er registrert noen riss sprekker variert i brannmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport

Riss-sprekken er konkludert ikke noen svekkelse av brannmuren, det anbefales videre kontroll av sprekker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ildsteder.



Ildsteder.

## Kryp Kjeller

Det er tilordnet ett mindre kjellerrom med gulvluke og montert stige trapp som tilkomst til rommet, fra tilordnet rom er det åpninger i leca-veggen for videre inspeksjon under hytten. Det er tilordnet lufteluker for sirkulering av luft i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert / antydnet noen vann inntrenginger gjennom grunnmur enkle steder inn i krypkjeller. Det er registrert tilordnet grunnmurs papp synlig på deler av ytersiden av grunnmuren, det er registrert manglende påmontert overgangslist på papp til grunnmur som kan forårsake at vann renner inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sikres tetningslist på grunnmurs pappen som kan forhindre vanninntrenging.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Krypkjeller.



Krypkjeller.

## Innvendige trapper

Furu lakkert trapp til hems rom, trappen har åpne trinn og spile rekkverk. Noen utsmykket og freste spor i stolpe og spilerekkerk.



Innvendig trapp.

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp.



Soverom.

## Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører, det er tilordnet furu fyllingsdører/ luker til tilordnet lagringsplasser på loftsrom / Hems.



Innvendige dører.



Soverom.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD 2 STK

#### Generell

Baderom oppbygget etter da tiden byggekrav i år 2002, det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggelse av våtrom. Det er registrert liten klaring mellom veggpanel og gulvflis, det er montert dusjkabinett på begge bad som forhindrer vannsøl på gulv.



Innvendige dører.

## Andre innvendige forhold

Soverom med plassbygget furu graderobeskapet med fyllingsdører, fastmonterte særegne senger, garderobe-skaper registrert med tilfredsstillende skapplass. Hems-rom med tilordnet lagringsrom med montert furu fyllings dører til lagringsrom.



Baderom.



# Tilstandsrapport



Baderom.

ETASJE > BAD 2 STK

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger tildekket med panelte flater, himlinger panelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggelse med vannsikring av vegger, det antas vannsikring bak panelte veggflater.

ETASJE > BAD 2 STK

## TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist som tilsier avvik til vannsikringen.

### Vurdering av avvik:

- 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.

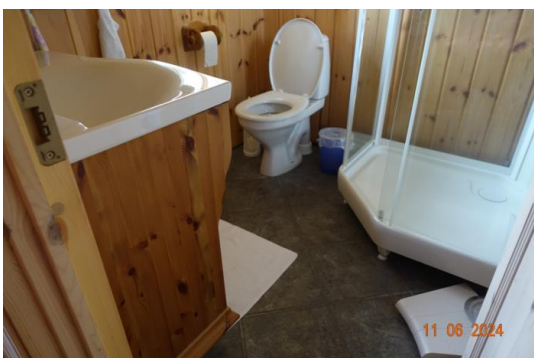
Det er registrert noen manglende fall til sluk på gulv som tilsier ikke tilfredsstillende fallretning etter våtromskrav med avvik på vannsikring mot dørterskel med krav på 25 mm. Det er konkludert tilfredsstillende Preakseptabel løsning på fallretning av hovedgulv til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommene fungerer med dette avviket, men det er ikke tilfredsstillende løsning med høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gulvoverflater bad.



Gulvoverflater bad.

ETASJE > BAD 2 STK

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke inspisert da det er dusjkabinett stående over sluker.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett er stående over sluk, dette forhindrer og vurdert noe vanskelig å renholde

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk må betraktes som noe vanskelig både for inspeksjon og rengjøring pga plassering dusjkabinett. Det er koblet avrenning direkte i sluk fra dusjkabinetter som tilsier sikring av vanddannelser på gulv ved bruk av dusjene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD 2 STK

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skapinnredning i furu innredning med furu fyllingsdører med nedsenket vask. Gulvmontert toalett, gulvstående dusjkabinett.



Innredning baderom.

# Tilstandsrapport



Innredning baderom.

ETASJE > BAD 2 STK

## ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt el vifte montert på yttervegg.

ETASJE > BAD 2 STK

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er konkludert med farer for punktering av våtsonen i vegg fra teknisk rom og badstue dersom det var akseptert med hulltaking for å registrere punkter i vegg som er utsatt for fuktproblem. Det er foretatt sjekk med fuktmåling på gulv og vegger uten noen registrert utslag av fukt.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning malt med fyllingsdører med tilfredsstillende god skaplass med under og overskap, noen enkle overskap med smårutet glass, kjøkken innredningen har åpen løsning mot stue, benkeplate av heltre med montert vask, platetopp, integrert utstyr med komfyr, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin og ventilator.



Kjøkken innredning



Kjøkken innredning

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Montert ventilator til kjøkken skap over platetopp med avtrekk ut gjennom yttervegg. Eier har tilordnet beskyttelse av utvendig luker for vær og vind.



Ventilator.



Ventilator skap med innebygget kanal.

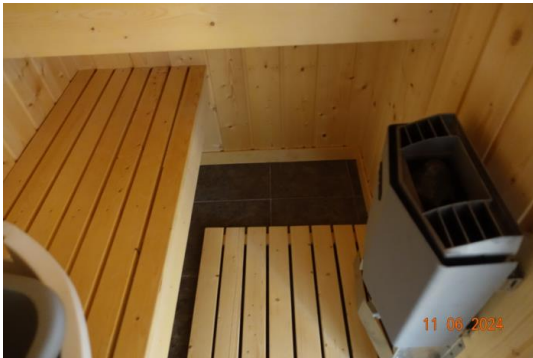
## SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Innredet badstue med fliser på gulv med løse lemmer, vegger og himling tildekket med gran panelte flater, det er tilordnet veggmonterte sittebenk.



Badstue.



Badstue.

ETASJE > BADSTUE

## TG 1 Teknisk anlegg

Det er montert elektrisk veggmontert ovn, ovnen er opplyst av en tynner type ovn med beskyttelse som ikke bygger så mye ut på veggen som dagen ovner. Ovnen er ikke sjekket ved befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Teknisk rom med montert vegghengt fordeler skap med rør-skap til rør i rør opplegg, det er noen montert åpent rør av kobberør innvendig i teknisk rom/ vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Alle avløpsrør av plast er liggende i krypkjeller med fordeling til våtrom og kjøkken.

## TG 1 Ventilasjon

Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er montert inne i teknisk rom/ vaskerom, vvs tanken er fra år 2002. TG2 gis pga alder over 20 år som tilsier den er oversteget levetiden på vvs tanker.

### Vurdering av avvik:

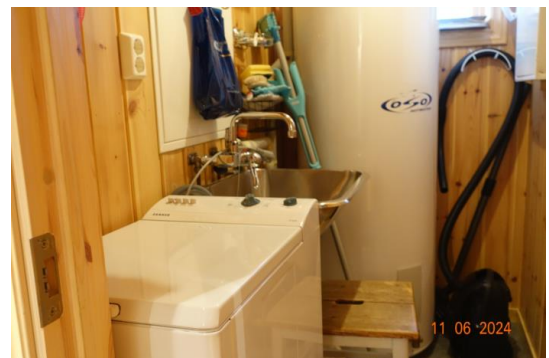
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannstank stående i teknisk rom.



Varmtvannstank stående i teknisk rom.

## Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Det er montert sikringstavle med automatsikring, elektrisk opplegg er montert skjult i vegger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2002 El anlegg er tilkoblet i år 2002 da bygningen ble oppført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Utført av Rjukan VVS& Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei Det er ingen fremvist samsvarserklæring ved befaring.**
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**
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?  
**Ukjent**

## 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 varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

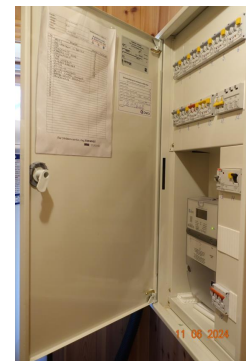
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

El anlegg innbefatter annen faggruppe, det er ingen registrert skader eller opplysning av eier som tilsier at anlegget ikke fungerer optimalt.



El-tavle av automatsikringer.

## ! TG 1 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er registrert montert røykvarsler og brannslukning apparat i bygningen.

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?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Anser byggegrunn som kjent byggegrunn av stein, jord og grusmasser.

## Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Det antas selv-drenerende masser rundt grunnmur. det antas fyllmasser er av drenerende masser rundt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent type løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur, det antas tradisjonell utført drenering fra år 2002, det er registrert synlig dreneringspapp på deler av grunnmur utvendig, det er registrert manglende klemlist på drenerings pappen mot grunnmur som kan være årsak til noen fukt registrert innvendig i krypkjeller,

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales sikring av grunnmurspapp med montering av klemlist på overgangen til grunnmuren

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betongmur med på-støpt Leca grunnmur blokker i ca 3 høyder. Det er registrert noen mindre sprekker i Leca blokker som kan være fra grunnmur ble oppført byggeåret og i ettertid, Grunnmuren er pusset utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen sprekker i grunnmur, noen svinnsprekker og sprekker antatt fra noen mindre setningssprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur ansees som mindre, det er ukjent tidsramme på når sprekker har oppstått, det antas stabil grunn ut fra att grunnmuren er fra år 2002.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Grunnmur av Leca med puss.



Grunnmur av Leca med puss.

## Terrengforhold

Det er ingen registrert rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart. Det er skrånet deler av terrenget bakre del av tomten som kan danne noe tilsig av vann inn på tomtearealet, det er ingen opplysninger som tilsier att dette er noen problem, det er opplyst ved befaring om tider med større oppsamling av snø på baksiden av hytte.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vann og avløp tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem i området.

## Andre tomteforhold

Det er opparbeid felles gruset vei inn i området, det er tilordnet egen avkjøring med egen biloppstillingsplass nær ved hytten, det er skånet terreng i kort avstand fra tilordnet vei/ parkering til hytten. Tomtearealet rund bebygget areal er tilordnet og planert med naturterreng rundt.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m<sup>2</sup>/91 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Badstue, Soverom, Teknisk rom, Bod, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 800 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 800 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden kan være noe variert. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, dette av noen variert størrelse gjennom noen tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunal utgifter renovasjon, vann og avløp.	Kr.	14 656
Brøyteutgifter	Kr.	7 778
Vedlikeholdsutgifter ( stipulert)	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 670 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 670 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 150 000</b>
--	------------	------------------

# 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

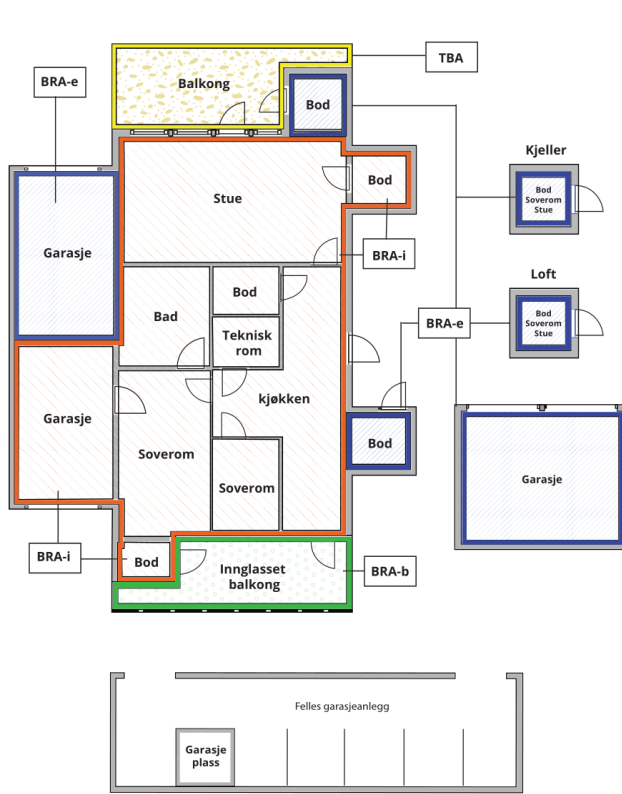
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	83			83	3		83
Hems	8			8		10	18
<b>SUM</b>	<b>91</b>				<b>3</b>	<b>10</b>	<b>101</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Bad 2 stk, Badstue , Soverom 3 stk, Teknisk rom , Bod		
Hems	Hemsrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Erling Sommerin	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	106	165		0	741.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vatnedalsvegen 38

### Hjemmelshaver

Sommerin Erling, Sommerin Mariette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Takstobjektet ligger velplassert i Vatnedalen i kort avstand fra Gaustablikk området. Tomten er fint tilordnet dels naturtomt med fin utsikt mot Gaustatoppen og nærområdet, det et store fine friluftareal til bruk sommer og vinter rundt takstobjektet, med store alpin tilbud i nærområdet. Området rundt Gaustablikk er oppbygget med store frittliggende hytte områder og leilighetsbygg, hoteller m. m. Området ligger ca 17 km fra sentrum av Rjukan med varierte butikker, apotek, legesenter og skoler. Det er bil-atkomst med opparbeidet egen biloppstillingsplass på egen grunn. Veien inn i hytte området er gruset vei med montert bom.

### Tilknytning vann

Det er tilkoblet vann og avløpssystem til takst objektet.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2024		Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/NJ1498>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://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 BLOKKBOKSTAVET)

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.	<u>Fritidsbolig</u>
Annet (spesifiser):	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. 106 Bnr. 165 Seksjonsnr. Andelsnr. 2/2 Aksjenr. Festenr.

Adresse Vatnedalsvegen 38 Byggeår 2002  
 Når kjøpte du boligen overtatt 12/2002  
 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

\* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikrings-selskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring) Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale Fors.nr.: 62230282  
 Er det dødsbo? Ja  Nei  
 Avdødes navn -  
 Hjemmelshaver -

SELGER 1

Etternavn Sommerin Fornavn Erling  
 Ny adresse Hessingstr. 10 E-post e.sommerin@t-online.de  
 Postnr. 23611 Sted Bad Schwartau Mobil +49 172 180 1513  
 Tyskland

SELGER 2

Etternavn Sommerin Fornavn Marianne  
 Ny adresse som selger 1 E-post  
 Postnr. Sted Mobil

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?  
Ja  Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
Ja  Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Ja  Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
Ja  Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
Ja  Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?  
Ja  Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.  
Ja  Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Ja  Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
Ja  Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Ja  Nei  *Liten sprekk i støttemur mot pipe  
Liten skjevhet på terrassen*
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
Ja  Nei  *\*) se Tilleggskommentarer*
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
Ja  Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
Ja  Nei  *Beising spr- og restvegg, delvis kitting av vinduer*
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når. *og maling av vinduer.  
Utført av Vette Bjørtuft A/s, Miland: 2019*
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
Ja  Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
Ja  Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
Ja  Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Ja  Nei
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
Ja  Nei

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
Ja  Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
Ja  Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
Ja  Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette  
Ja  Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
Ja  Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
Ja  Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?  
Ja  Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja  Nei  Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
Ja  Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
Ja  Nei  Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja  Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?  
Ja  Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.  
Ja  Nei

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP**

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
Ja  Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?  
Ja  Nei

**TILLEGGSKOMMENTARER**

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

Ang. mus i huset:

2022 ved ankomst til sommerferie ble det oppdaget at det var mus i krypekjeller (muselort) <sup>vært i</sup> og gjestebadet. Fra da av ble alt spiselige ikke lagt i kjellerrommet og spalter rundt lufteventilene smurt fett. Også rundt rør/avløpsrør ble gjennomgangene i gulvet ekstra fett. Siden har det ikke vært mus i huset, men i krypekjeller er det mulig at det er spalter i steinunderlaget/fyllingen som kan ha ført til musebesøk for kortere tid i kjelleren.

Sted / dato

Bad Schwartzau  
21.06.2024

Sign. selger 1

E. Sommer

Sign. selger 2

M. Sommer