

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Svartlistubben 4 , 3628 VEGGLI  
 ROLLAG kommune  
 gnr. 19, bnr. 68

**Markedsverdi**

**3 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20256-2018

Eiendomsverdi ref nr: FT3220

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

# Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:

Bolig-/tomtetaksering  
Verdi-/tilstandsrapporter  
Skadetaksering  
Husinspeksjoner  
Bistand ved skader  
Ferdigbefaring av nybygg  
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



## Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en hytte over 2 plan. Hytten er oppført i 2005.

Hytten inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, badstue, toalettrom, entre, 2x bod med utvendig adkomst.

Hems: Loftstue/soverom, soverom.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Varierende tilstand på bygningsdeler. Stedvis noe røff utførelse.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at hytten var fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående/ liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lite krypeloft, med adkomst fra hems.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Boligen har en takoverbygget balkong på 8 m2, med adkomst fra soverom hems. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Boligen har en takoverbygget terrasse på 4m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 30m2, med adkomst fra stue, kjøkken, og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innendig har boligen furu fyllingsdør.

Bod med utvendig adkomst ved entre:

Det er lagt opp opplegg til vaskemaskin i boden.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel med sokkelflis.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår. Åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med panel.

Gulv er belagt med parkett

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask med innredning.

Himling er belagt med panel.

Veggene er belagt med panel.

Gulvet er belagt med fliser.

# Beskrivelse av eiendommen

## Badstue:

Badstue på ca 2m2, tilknyttet bad.

Himling er belagt med panel.

Veggene er belagt med panel, med sokkelflis.

Gulvet er belagt med fliser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmtvannsbereder:

Hytten har en varmtvannsbereder plassert i utvendig bod.

Fabrikkår: 2006

Volum: 200 liter.

### EL-anlegg:

Hytten har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i bod.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 100 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 100 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 600 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

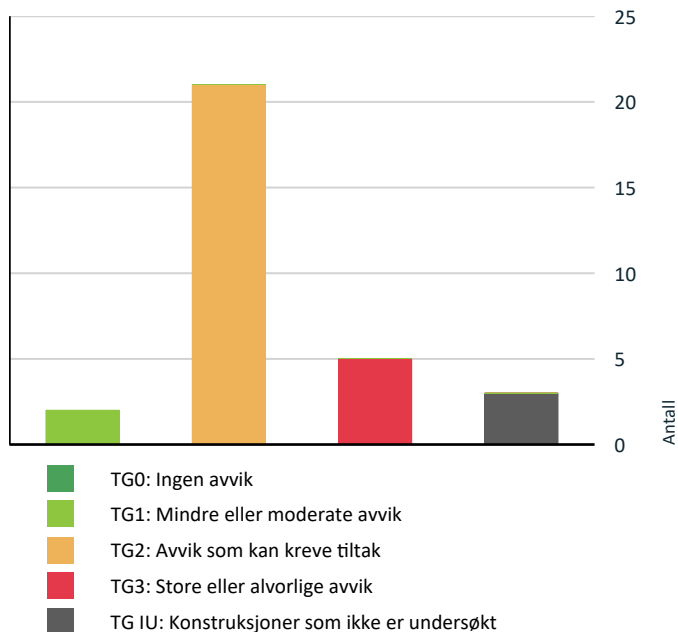
## Fritidsbolig

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

Det er avvik på planløsning på hems. Bod ved inngangsparti er dels innredet som vaskerom.

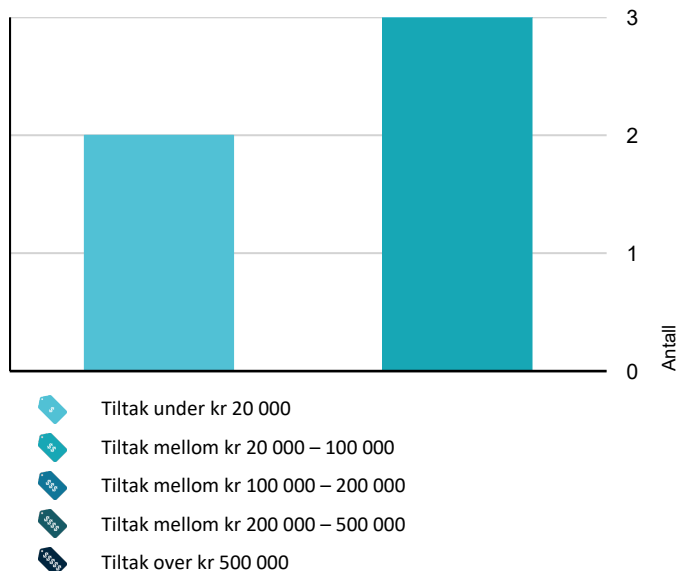
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Eiendommen og taktekket var snødekt ved befaring, med de begrensninger det gir for besiktigelsen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra  
Eiendomsverdi.no Byggetegninger er  
datert 30.09.2004

**Anvendelse**  
Hytte

**Standard**  
Normal enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon -  
jampør beskrivelse under konstruksjoner. Stedvis noe røff utførelse.

**Vedlikehold**  
Bygget er enkelt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, for å vurdere tilstand og eventuelt behov for tiltak. Konsekvensen av manglende vurdering og høy alder på taktekkingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående/ liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Det er påvist utett dampspærre i vegg på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres utett dampspærre i vegg på kjøkken for å hindre fuktvandring og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

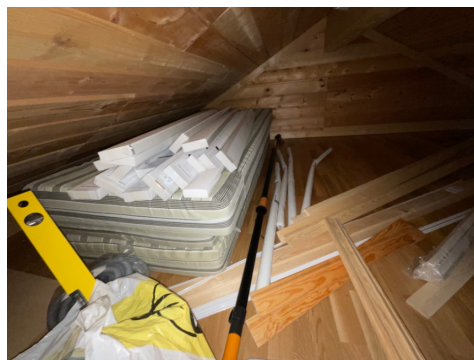
Lite krypeloft, med adkomst fra hems.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte vinduer subber i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe justering av vinduene bør påregnes for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på vinduene over tid.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår.  
Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Terrassedøren på hems subber i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Terrassedøren på hems bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på døren.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har en takoverbygget balkong på 8 m2, med adkomst fra soverom hems. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Normalt god tilstand på synlige overflater, men noe vanlig vedlikehold bør påregnes.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Boligen har en takoverbygget terrasse på 4m2, ved inngangsparti.  
Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sprekker i fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fundamentene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne eller fuktskader.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

### Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 30m2, med adkomst fra stue, kjøkken, og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse var vesentlig snødekt ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen bør undersøkes nærmere når den er fri for snø for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avhenge av videre undersøkelser, behovet for utbedringer og ønsket standard.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og økt risiko for skader på bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.

Det skal nevnes at hytten var fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Stedvis noe røff utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når hytten er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand og slitasjegrad.

Kostnader til nødvendige utbedringer og ønsket standardheving må påregnes.

Konsekvensen av å ikke utbedre skader, slitasje og bom i fliser er økt risiko for ytterligere forringelse, samt at fliser kan løsne eller sprekke over tid.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert hytte.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som subber i karm for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer.



## ! TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Bod med utvendig adgang ved entre:

Det er lagt opp opplegg til vaskemaskin i boden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod er ikke vurdert som et vaskerom. Rommet er ikke bygget som et fullstendig våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Boden bør bygges om til et fullverdig våtrom dersom den skal benyttes som vaskerom, for å unngå risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Endelige kostnader vil avhenge av videre undersøkelser og nødvendige utbedringer.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har panel med sokkelflis. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke fuktsikre overflater i våtsonen bak vask.

Det er ikke fuktsikre overflater i våtsonen bak dusjkabinett. Badet skal fungere uten dusjkabinett ihht NS3600.

##### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til godkjente våtromsmaterialer.

Manglende fuktsikring i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for badet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

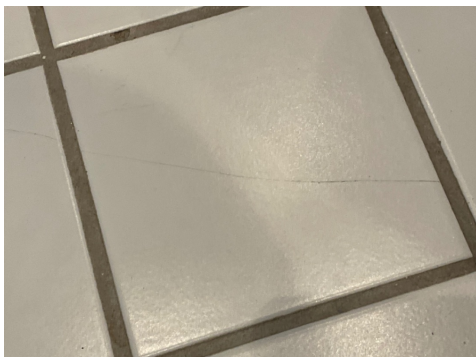
##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser, samt tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell ved terskel. Bom i fliser bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er plassert under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av dusjkabinett. Hvis kabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsone (lokale tiltak).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Dusjkabinett må flyttes når sluket skal renses.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

Innhent dokumentasjon på utførelsen om mulig.

Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Badet fungerer med dagen situasjon. Utbedring må påregnes om dusjkabinett fjernes.

Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering bør påregnes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer over tid.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende toalettrom. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår. Åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med panel.

Gulv er belagt med parkett

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Slitasje

Det er brudd i dampsperre på yttervegg (se punkt veggkonstruksjon.)

Sone bak vask bør fuksikres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det anbefales at område bak vask fuksikres.

Det anbefales å silikonere i overgang mellom benkeplate og vegg.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekks rør er ikke ført tilfredsstillende ut til friluft via isolert rør. Eldre ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksrøret bør føres tilfredsstillende ut til friluft via isolert rør, og det bør vurderes å bytte ut den eldre ventilatoren.

Manglende isolering og utilstrekkelig utlufting kan føre til kondens, fuktskader og redusert luftkvalitet i boligen.



## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRØM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask med innredning.

Himling er belagt med panel.  
Veggene er belagt med panel.  
Gulvet er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt sjenerende lukt.

Sone bak vask bør fuktsikres for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avhenge av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > BADSTUE

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badstue:  
Badstue på ca 2m2, tilknyttet bad.

Himling er belagt med panel.  
Veggene er belagt med panel, med sokkelflis.  
Gulvet er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

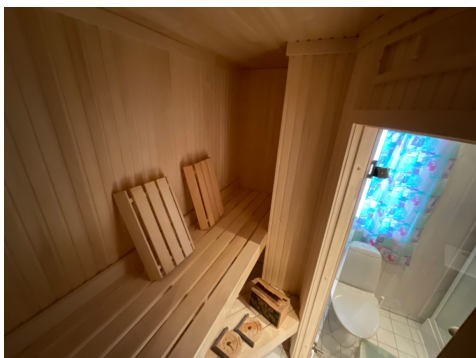
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller oppgradering av overflater og konstruksjon, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på konstruksjonen over tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon på toalettrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres ventilasjon på toalettrommet for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og forhindre opphopning av fukt og lukt.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukerne.

Endelige kostnader vil avhenge av videre undersøkelser og nødvendige utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder:

Hytten har en varmtvannsbereder plassert i utvendig bod.

Fabrikkår: 2006

Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

**Årstill:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Hytten har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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**

### Inntak og sikringsskap

2. 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 Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært setninger/bevegelser.

Ringmur i leca er ubehandlet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at lecamuren slammes eller pusses, samt fuktbehandles, for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger. Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.



### TG 10 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Hytten ligger i et skrånet terrenghorhold.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 3 Soverom, Loftstue, Stue, Kjøkken, Entré, Toalettrom, Bad, Badstue, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 3 600 000

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

3 600 000

## Konklusjon markedsverdi

3 600 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Renovasjon                             | Kr.        | 2 965        |
| Branntilsyn, feiing                    | Kr.        | 721          |
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 3 919        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>7 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 1 100 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</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

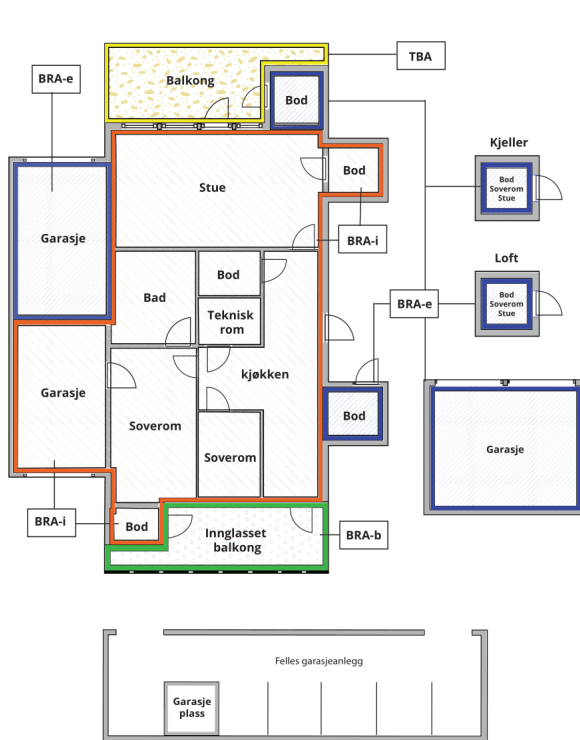
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hems           | 20                            |                             |                            | 20  | 8                               |
| 1.etasje       | 75                            | 5                           |                            | 80  | 34                              |
| <b>SUM</b>     | <b>95</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>42</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>100</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e)                        | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Hems     | Soverom, loftstue /soverom                                           |                                                    |                            |
| 1.etasje | Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, entré, toalettrom, bad, badstue | Bod 1 - utvendig adkomst, bod 2 - utvendig adkomst |                            |

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på planløsning på hems. Bod ved inngangsparti er dels innredet som vaskerom.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 12.3.2026 | Jon August Reiersrud | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3336 ROLLAG | 19   | 68   |      | 0    | 2353 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Svartlistubben 4

### Hjemmelshaver

Husebye Jan Petter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta har en flott beliggenhet ved Svartli, på Vegglijfjell.

Her er det fine turområder i umiddelbar nærhet og kort avstand til skiløyper om vinteren, hvor man blant annet kan gå på ski til Veggli fjellstue eller Veggli skisenter. I tillegg er det kort vei til høyfjellet, hvor du kan nyte fantastiske turer eller plukke bær i sesongen.

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Info fra kommunen:

Eiendommen er tilknyttet privat nett

### Tilknytning avløp

Info fra kommunen:

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp

Eiendommen har etablert utslipp

### Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

### Om tomten

Eiendommen er beliggende på en skrånet naturtomt. Snødekt ved befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 12.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 23.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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