





# Tilstandsrapport

 Hytte  
 Midthovda 16, 3580 GEILO  
 HOL kommune  
 gnr. 66, bnr. 595

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 10.05.2024

Oppdragsnr.: 12211-1788

Referansenummer: VS1403

Autorisert foretak: Sletto Takst AS



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.

---

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.

Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.

Geir har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

## Rapportansvarlig

Geir Sletto

Uavhengig Takstingeniør

geir@slettotakst.no

412 38 315



# 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

Hytte er oppført år 2007, ingen store påkostninger etter byggeår.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.  
Det er registrert noe avvik på hytte.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

## Hytte - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur er isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement, forblendet utvendig med limestein.

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.  
Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.  
Kompakte ytterdører.  
Terrassedører i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperre.  
Tak er tekket med torv, membran.  
Vanningsanlegg på tak.  
Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

Terrassegulv i betong som er skiferlagt.  
Balkonggulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.  
Utvendig betongplattning ved inngang.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.  
Innvendige veggoverflater: laftet tømmer.  
Innvendige himlinger: trepanel.

Elementpipe som er forblendet med skifer over tak.  
Peis med åpen grue.

Innvendig trapp i heltre, rekkverk.  
Innvendige trefyllingsdører i furu, pakningslister i karminger.

Plassbygde/fastmonterte senger/køyesenger og garderobeskap med malt overflate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1. etasje har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling.  
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

Bad/wc 2. etasje har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling.  
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

Vaskerommet har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling.  
Innredning i heltre profil med malte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre profil med malt overflate.  
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.  
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjølfrys.  
Benkeplater i heltre.  
Overskap.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstu har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling.  
Sittebenker i trematerialer.  
El. badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer.  
Innfelte downlights.  
For øvrig noe fast belysning.  
Hovedoppvarming er vannbåren varme i gulv 1. etasje.  
Varme i gulv på bad/wc 2. etasje.  
Noen panelovner 2. etasje.

Varmtvannsbereder 287/100 L, 2007-modell.  
Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).  
Avløpsrør av plast.

Naturlige lufteventiler i vinduer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Hol kommune har ikke byggetegninger i sine arkiver men eier har fremvist tegninger og disse stemmer med dagens bruk. Ferdigattest er utstedt 02.04.2007.

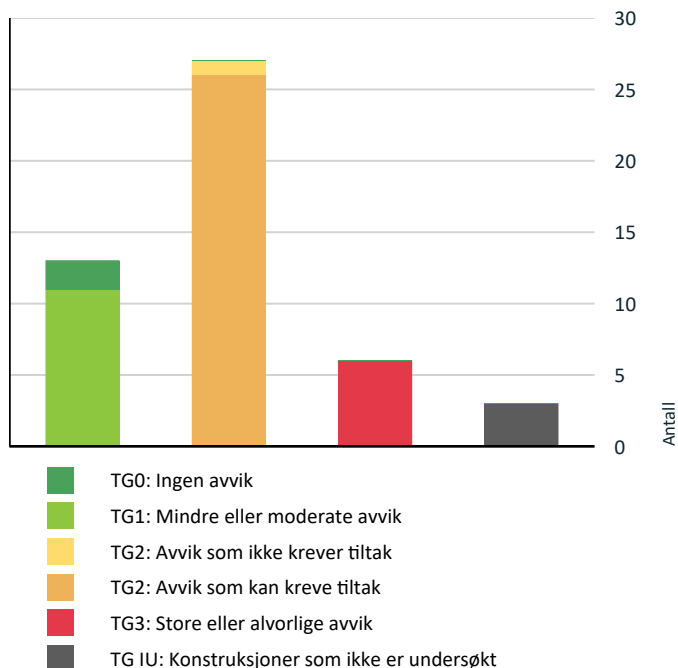
### Bodbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger. Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

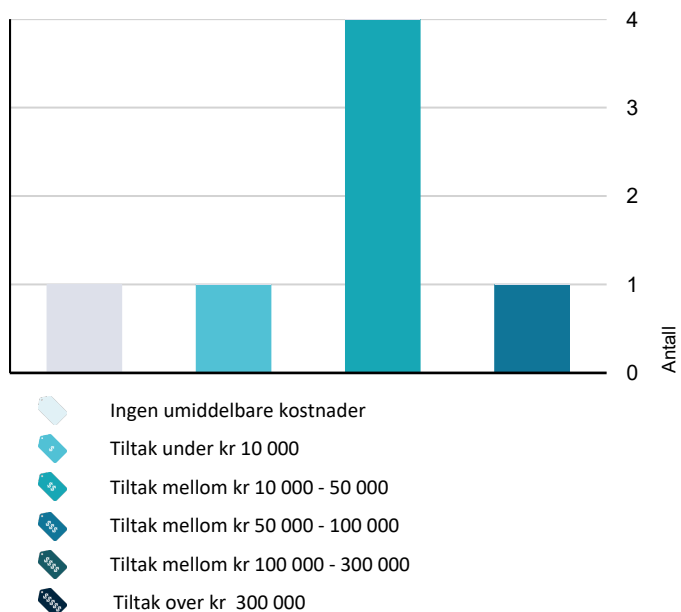
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilleggsbygg som anneks/garasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

## Oppsummering av avvik

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

### Hytte

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

- ! **TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
2007

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

Tak er tekket med torv, membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Det er vanningsanlegg på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del mosevekst ved torvstokker.

#### Konsekvens/tiltak

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

Mosevekst bør fjernes da mose trekker mye vann.

### Nedløp og beslag

Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

#### Kommentarer:

Det er ikke montert stige på tak for feiing av pipe, hovedregelen for feiing av pipe er at feier skal ha sikker adkomst til tak/pipe.  
Taktekkingen er torv og det er opp til det lokale brann- og feiervesen om adkomsten er sikker nok eller ikke.  
En kan risikere at feier ikke får feiet pipe om dette skal utføres en tid på året det er is/glatt overflate på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe lekkasje i enden av takrenne på langvegg mot øst, dette fører til fuktigheter på vindskibord.  
Det er fuktigheter på takrenner rundt hull til kjettingnedløp da det ikke er benyttet membranduk ned i hull i takrenner.  
Det er noe værslitasje enkelte steder på takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utettheter i ende av takrenner må utbedres.  
Det bør sveises membranduk ned i hull i takrenner for å unngår fuktigheter.  
Takrenner har behov for noe vedlikehold.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte fasader har noe værslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte fasader har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

### Vurdering av avvik:

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

Vindskibord og isbord har værslitasje.

Det er sprekk i ene vindskibordet ved inngang.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindskibord og isbord har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

Skal avviket med sprukket vindskibord lukkes må vindskibord skiftes.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett over alle vinduer, kun på enkelte vinduer.

Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer.

Det er noe avflasset maling på enkelte vannbrett.

Det er noe fuktskjolder på utforing i ene vindu i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere beslag over og under på alle vinduer for å hindre fuktinntrengning utenfra, det ble ikke registrert noen skader ved befarings.

## TG 2 Dører

Kompakte ytterdører.

Terrassedører i trematerialer med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør i stuedel henger noe på karming.

Ytterdør på bad/wc 1. etasje slår inn i takutstikk når den åpnes helt opp.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedør i stuedel bør justeres og det bør utføres tiltak slik at ytterdør på bad ikke tar opp i takutstikk når den åpnes helt opp.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i betong som er skiferlagt mot øst og mellom hytte og bodbygg.

Kommentarer:

Det er kun deler av terrassegulv som er besikktiget grunnet mye snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert bom/hullrom under skifer, løse skifer, noen sprukkede skifer og sprekker/krakelering av fuger mellom skifer på den delen som er mulig å besiktige.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

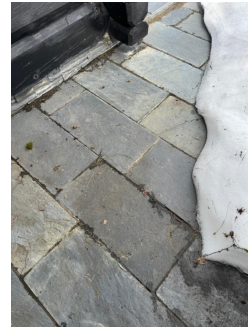
Skal avviket lukkes må skifer tas opp og limes tilstrekkelig og fuges på nytt.

Kostnadsestimatet er usikkert da omfanget er uvisst fordi store deler av terrasse var dekket med snø under befarings.

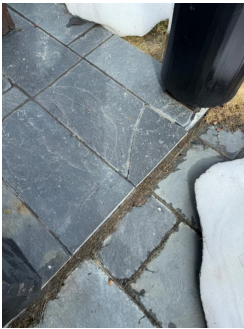
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde av løs skifer og krakelert fugemasse.



Bilde av løs skifer og krakelert fugemasse.



Bilde av skifer med sprekker.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkonggulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av rekkverk er målt til litt under 90 cm.

Det er skjevheter på deler av rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk med skjevheter må justeres.

## Utvendige trapper

Utvendig betongplattning ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen svinnsprekker i betongplate.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Innvendige veggoverflater: laftet tømmer.

Innvendige himlinger: trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen fuktskjolder nedover vegg under ene vinduet i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk.

Det er noe knirk i gulv i 2. etasje.

Det er noen skjøtesprekker mellom et par gulvbord i 2. etasje.

Det er svikt/sprekk i ene gulvbordet i gang i 2. etasje.

Det er registrert bom/hullrom under en del skifergulv i 1. etasje.

Ene gulvlisten på det største soverommet i 1. etasje er delvis løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gulvbord med sprekk/svikt i gang 2. etasje må utbedres.

Skifer med bom/hullrom har lettere for å løsne enn skifer som ikke har bom/hullrom.

Skal bom/hullrom under skifer utbedres må skifer tas opp og limes tilstrekkelig, men dette anses ikke som et umiddelbart tiltak da det ikke er registrert større sprekkdannelse eller løse skifer.

Gulvlist som er delvis løs må festes tilstrekkelig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har hel betongplate på terreng.

Etasjeskiller i 2. etasje er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen skjevheter på gulv i 2. etasje, dette skyldes i hovedsak sig på laft.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket som usikkert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er forblendet med skifer over tak.

Peis med åpen grue.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i heltre, rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører i furu, pakningslister i karminger.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde/fastmonterte senger/køyesenger og garderober med malt overflate.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

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

Bad/wc 1. etasje har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er dør rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og dør.

Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg.

Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstille teknisk forskrift må badet renoveres.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer selv om det ikke er tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsone men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.

### 1. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membran i overgang gulv/vegg som er ført opp langs vegger.

### Konsekvens/tiltak

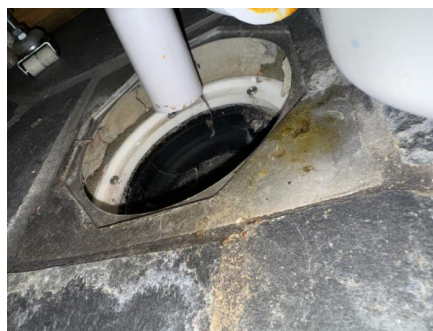
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Utbedring av membran i overgang gulv/vegg fører til renovering av hele baderomsgulvet. Skulle det oppstå en vannlekkasje vil vann kunne renne ned og under vegger på badet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser ingen membran i overgang gulv/vegg



Bilde av sluk under dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

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.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på badet er laftet tømmer.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

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

Bad/wc 2. etasje har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling. Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/WC

### **Overflater vegger og himling**

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er vindu rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og vindu.

Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg.

Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstillende teknisk forskrift må badet renoveres.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### **Overflater Gulv**

Gulvet er skiferlagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Dusjkabinett er vanskelig å dra frem for rengjøring av sluk da topp av dusjkabinett tar inn i takås.

#### 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Bilde av sluk under dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

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.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegger på badet er laftet tømmer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

Vaskerommet har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.  
Innredning i heltre profil med malte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer i området ved skyllekum.

Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandig materialer under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av skyllekum vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

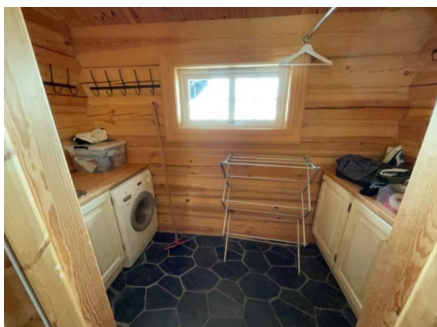
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier opplyser om at sluk er plassert under innredning som har skyllekum.  
Sluk er ikke besiktiget grunnet ingen tilkomst ved befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Underskap med heltre profil fronter med malt overflate, 1 skyllekum i rustfritt stål.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er ingen ventilering utover å åpne vinduet.

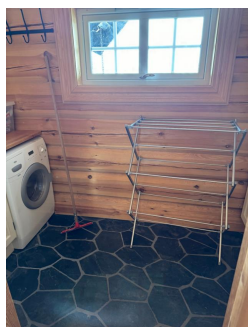
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegger på vaskerommet er oppført i laftet tømmer.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPPELØP

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Innredning i heltre profil med malt overflate.  
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.  
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/frys.  
Benkeplater i heltre.  
Overskap.

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPPELØP

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE INNTIL BAD/WC

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.  
Sittebenker i trematerialer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe kvaesvetting på overflater i badstue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avviket lukkes må det monteres trepanel av feks. gran på vegger og i himling.

### 1. ETASJE > BADSTUE INNTIL BAD/WC

#### ! TG 2 Teknisk anlegg

El. badstuovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), avsluttet åpent i bod/teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

Gulv i bod/teknisk rom har sluk, men gulvet er ikke fuktsikkert da det ikke er membran under skifer. Skulle det oppstå en vannlekkasje på vannrør vil dette kunne gi følgeskader mot vegger i bod/teknisk rom.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:

Det bør monteres waterstop i bod/teknisk rom slik at vann stenges automatisk om det skulle oppstå en vannlekkasje på vannrør.



Bilde av rør i rør som er avsluttet åpent i bod/teknisk-rom

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

Eier informerer om at det oppstår tilbakeslag på avløp til vaskemaskin ved vaskeprogram på 40 grader men dette oppstår ikke ved vaskeprogram på 60 grader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Rørlegger må undersøke nærmere avløpsrør til vaskemaskin.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlige lufterventiler i vinduer.

## TG 3 Andre VVS-installasjoner

Utvendig boblebad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boblebad er defekt iflg. eier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boblebad må erstattes med nytt eller fjernes. Kostnadsestimatet gjelder kun fjerning av boblebadet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 287/100 L, 2007-modell plassert i bod/teknisk rom.

## TG 2 Vannbåren varme

Hovedoppvarming er vannbåren varme i gulv 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. skap med automatsikringer.

Innfelte downlights.

For øvrig noe fast belysning.

Varme i gulv på bad/wc 2. etasje.

Noen panelovner 2. etasje.

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.

**2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja Eier har ikke fremvist samsvarserklæring på el. anlegget.**

**Det anbefales derfor at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Nei, eier har koblet ut sikring til utvendig boblebad da denne ble ødelagt for noen år siden.**

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

**Nei**

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## 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**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Røykvarslere i himling, 2 stk. brannslukningsapparat 2018 og 2022-modell, manuell brannslange på vaskerom.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering

Drenering er ukjent, antatt drenerende masser.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement, forblendet utvendig med limestein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Limestein har løsnet fra grunnmur enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Limestein som har løsnet må limes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånet terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Privat kloakkpumpe iflg. eier.

# Bygninger på eiendommen

## Bodbygg



### Anvendelse

### Byggeår

2014

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Enkel punktfundamentering.

Yttervegger er kledd utvendig med liggende kledning.

Ytterdører i finer.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Innvendig tregulv.

Kommentarer:

Bod står ned mot terreng, dette har ført til råteskader enkelte steder i nedkant kledning.

Bodbygg har behov for utvendig vedlikehold.

# 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

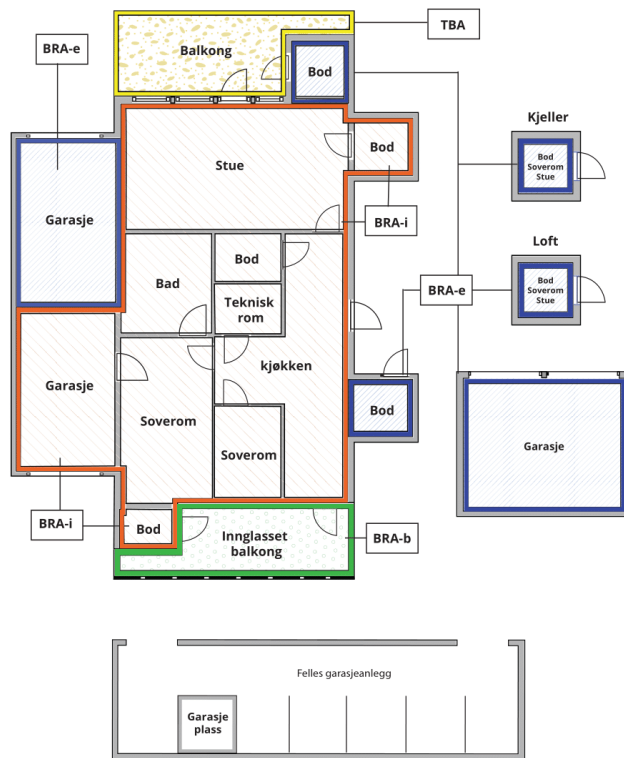
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Hytte

### 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)				
1. etasje	113	6		119			119
2. etasje	35			35			35
<b>SUM</b>	<b>148</b>	<b>6</b>					<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken/spisestue m/trappeløp, 2 soverom , Bad/wc, Badstue inntil bad/wc, Vaskerom , Entré/gang	Bod/teknisk rom med adkomst utenfra	
2. etasje	2 soverom , Bad/wc , Gang m/trappeløp		

### Kommentar

Terrasse mot øst hvorav noe overbygget.

5 m2 overbygget balkong i 2. etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Hol kommune har ikke byggetegninger i sine arkiver men eier har fremvist tegninger og disse stemmer med dagens bruk. Ferdigattest er utstedt 02.04.2007.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er noe for lite dagslysinfall på ene soverom 1. etasje og ene soverom 2. etasje, anbefalt dagslysinfall er 10% av rommets gulvareal.

## Bodbygg

### 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)				
1. etasje		11		11			11
<b>SUM</b>		<b>11</b>					<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 bod-rom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger.

Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Hytte</b>	148	6
<b>Bodbygg</b>	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Geir Sletto	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	595		0	1467.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Midthovda 16

### Hjemmelshaver

Aadland Hallstein, Aadland Irene Fosse

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Privat kloakkpumpe iflg. eier.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt.  
Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Info fra eier	24.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tilleggssundersøkelser 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/VS1403>

## 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