

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sameigevegen 1863 , 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 48, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 19145-1419

Referansenummer: WR2362

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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

Hytte oppført i 1969 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen har avvik hvor et soverom er omgjort til bad, og soverom er etablert i område tegnet som kjøkkenareal. Bygg kalt uthus er omsøkt som anneks men inneholder ikke oppholdsrom ved befaringen.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes/ bæres inn i bygget. Det er etablert vakuumtoalett med avløp for flytende til synkegrøft, dette sammen med vannanlegg med sisterner tilsier at utslippstillatelse skulle vært innhentet for anlegget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Etablert forstøtningsmur er i utgangspunktet ikke søknadspliktig tiltak. Da eiendommens reguleringsstatus er LNFR vil alle tiltak kreve søknad om dispensasjon. Det er i dette tilfellet ikke søkt om dispensasjon.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra byggeår og tilbyggingsår. Noen bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid. Det er 4 bygningsdeler med tg3, dette gjelder pipe, membran i bad, manglende rekkverk forstøtningsmur og setninger/ bevegelse i fundamentering. Det siste punktet er vurdert til tg3 da bevegelse gjennom året påvirker konstruksjoner over fundamentet, dette gjelder blant annet dører/ vindu som tar i karm, sprekkdannelser brannmur/pipe og retningsavvik på blant annet gulv.

Ved befaringen er det satt opp musefeller i kjøkken, det er registrert spor etter mus med avføring på gulv ved kjøleskap.

Rom med dusj har byggemåte som avviker fra krav til fullverdig våtrom. Rommet er bygd som et typisk hyttebad. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot bad uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 57 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus fra ca 2015 er i normal stand ut fra byggemåte og alder.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022.

Ved befaringen er taket dekket med snø

Takrenner av metall med lakkert overflate. Utkast rett under avløpsbrønnene.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Stående villmarkspanel som utvendig overflate. Vindspærre med duk og sløyfe på 11 mm som klemløst/ utlekting bak kledning.

Kledning er oppgitt å være fra 2022 av forrige eier.

Bygget har saltak med kilrenner der taksider vinkelbygg møter hoveddel. Isolering med mineralull. Ved gesims er det luftespalte mot forkantbord med netting. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Forrige eier har ved taksering i 2022 opplyst at det i forbindelse med etablering ny takteking ble etablert vindspærre på opprinnelig taktro og luftespalte på 48 mm under ny taktro. Arbeidene er utført i 2022.

I hovedsak nye vinduer fra 2008 med 2 lags glass. Noen vinduer fra byggeår med koblete glass. Småruta sprosser. Utvendig er det vannbrett av tre over og under vinduer.

Ytterdør hovedinngang består av malt dør av stalldørtype.

Sylinderlås. Dør mot uthus med malte overflater og sylinderlås, denne er innadslående.

Foran inngang og på stuesiden av bygget og mot uthus er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Trapp foran hovedinngang består av tretrapp av impregnerte materialer. Trappa er etablert uten rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008 og fremover.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med stubbloftsbord anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Pipa er murt sammen med brannmur og åpen peis. Innvendig er det pussede overflater. I stue er det åpen peis. Videre er det tilkoblet vedovn til pipe ved siden av peis. Feieluke er montert på pipesiden mot soverom. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater og tophatt.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i gang. Brenselstank er plassert på terreng under terrassen. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er lagret noe byggematerialer og utstyr under hytta, skjermer litt for innsyn. Synlige områder er normalt påvirket av alder og ytre påvirkning.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen, malte overflater.. Dørblad har speilprofiler. Fungerer normalt ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt hyttebad med belegg på gulv og vegger med noe plater og panel.

Vegger er kledd med baderomsplater på vegg bak dusjkabinett og mot soverom, forøvrig er vegger kledd med trepanel.

Gulv i badet består av belegg med oppbrett på vegg og mot dørterskel.

Det er etablert plastsluk i gulv under dusjkabinett. Membran gulv består av belegg med oppbrett på vegg.

Det er montert dusjkabinett, innredning med servant og vakuumtoalett i badet. Det er også etablert vannvarmer med slange til sisterner på gulv.

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler malt overflate.

Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av rør med plastkappe. Rørene er sammenføydd med skrukoblinger. I bad er det siterne med volum ca 65 liter med 12 v pumpe til vannvarmer. I kjøkkenbenk er det kannepumpe med plastrør til kjøkkenkran. Rørøpplagg er montert utenpå vegg, enkel utførelse.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett. Ukjent avslutning under bjelkelag i kryprom.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Vannvarmer med propandrift montert på vegg i bad. Utlufting eksos via rør ut av yttervegg.

Det er montert komfyr og kjøleskap med propandrift i kjøkken. Det er montert gassalarm i stue/gang. Propanbeholdere er plassert i metallskap på utsiden av yttervegg.

Bygget har elanlegg med 12 volts anlegg med batteribank og utvendig solcellepanel. Det er etablert lyspunkt og strømuttak for 12v rundt i bygget. I tillegg til 12v anlegg er det et strømuttak med 230v tilknyttet aggregat med bensindrift. Brønnpumpe drives av strøm fra aggregat via skjøteledning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet . Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Bygget har fundamenter med pilarer og punkter på grunn. Under tilbygg er det betongputer på pukk, Under opprinnelig del er det betongpilarer og opplagringspunkter med forskjellig utførelse.

Det er etablert forstøtningsmur med naturstein på nedsiden av bebyggelsen. Muren er lite synlig ved befaringen grunnet snødekke.

Høyde på mur er i følge eier varierende fra 60-90 cm.(ikke målt)

Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget.

Bygget har ikke vanntilknytning og dermed ingen utvendige vannledninger. Det er etablert vakuumtoalett med biløsning. Fra toalett inne i bygget er det plastrør til beholder for bioløsning og rør for urin til synkegrøft. Ingen dokumentasjon for utførelse tilgjengelig ved befaringen.

Vann fra dusj og vasker er ledet til terreng via plastrør.

Det er nedgravd plastbeholder for bioløsning tilhørende

vakuumtoalett. Tank/ beholder er nedsnødd ved befaringen. Tg satt

utelukkende grunnet alder. Forhold rundt manglende

utslippstillatelse er beskrevet i punkt utvendige avløpsrør.

Det er i tillegg en snurreddastank under uthusbygg, denne er ikke vurdert. Alder på denne er vurdert å være vel 10 år.

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

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført uten radonsperre på terreng/ grunn.

Radonforekomst i området er på NGU sine aktsomhetskart beskrevet som høy.

Bygget har terrasser, utvendig trapp og forstøtningsmur hvor det er krav til rekkverk.

Bygget har elanlegg som i hovedsak består av 12v anlegg tilknyttet batteri og solcelleanlegg. Det er i tillegg etablert 230v uttak i gang tilkoblet aggregat.

Det er tilgjengelig brannslukningsapparat og røyk/ gassvarslere i bygget.

Bygget har rømningsveier via 2 dører og vinduer. En av dørene er innadslående.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er innhentet tegninger fra kommunen. Rominndeling er noe annerledes enn det tegninger viser. Bad er etablert der det er inntegnet soverom. Det er soverom i deler av område som på tegning viser kjøkkenareal.

Innhentede tegninger er begrenset målsatte, det er slik sett ikke mulig å sjekke at faktiske.

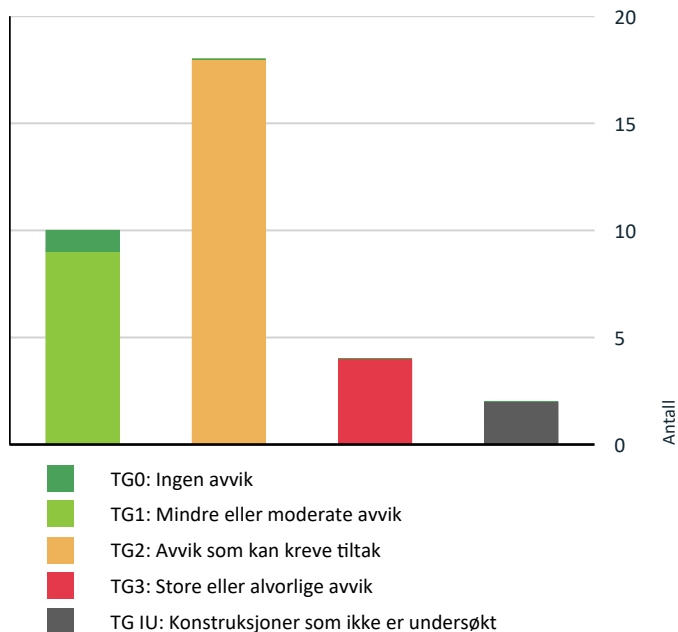
Uthus

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

Bygget er omsøkt som anneksbygg. Bygget er ikke innredet med beboelsesrom. Dagens bruk er som uthus med lagring. Bygget er plassert med en liten del av bygget over markert tomtegrense på kommunens kartsider.

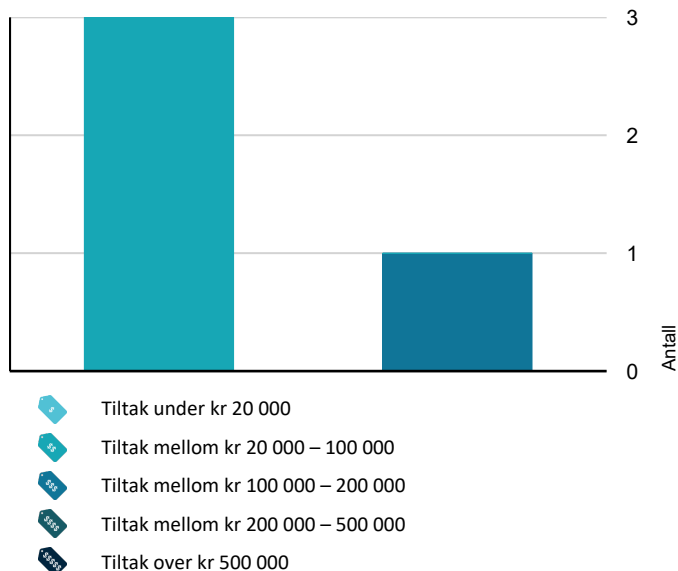
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Kryprom er kun inspisert fra kanten av kryprommet rundt bygget, det er ikke krabbet i kryprommet grunnet lav høyde og lagrede materialer..

Ved befaringen ligger det snø på terreng og tak.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det minusgrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktsøk.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. Strøm fra aggregat og 12 v strøm fra solcelleanlegg.

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 57 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg stue, noe nye vinduer
2012	Modernisering	Bytta utvendig kledning
2024	Ombygging	Bygd om bad
2024	Modernisering	Planert rundt bygget utvendig
2015	Modernisering	Bytta kjøkkeninnredning
2017	Modernisering	Etablert utvendig propanskap og nye rør
2010	Modernisering	Bytta pipe og noe innvendige overflater
2022	Modernisering	Bytta takteking
2001	Tilbygg	Tilbygd bod

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022.

Ved befaringen er taket dekket med snø

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved befaring fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Utkast rett under avløpsbrønnene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre forsvarlig adkomst til pipe, slik at pålagt kontroll og feiing kan gjennomføres.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen over tid. Ved å føre takvann ned mot fundamentering vil en kunne forsterke frost/ tele som igjen fører til økte bevegelser i fundamenteringen.



Takvann slippes på noen punkter rett ned på terreng ved bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Stående villmarkspanel som utvendig overflate. Vindsperre med duk og sløyfe på 11 mm som klemt/ utlekting bak kledning. Kledning er oppgitt å være fra 2022 av forrige eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del områder med svartsopp/ mugg på utvendig kledning, spesielt i områder på baksiden av bygget.

Lufting av kledningen er svært begrenset ved at lusinger mellom underliggere er tilnærmet tette. Tykkelse utlekting er kun 11 mm, noe som er vesentlig mindre enn preakseptert løsning

Konsekvens/tiltak

- 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 bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, og tette lusinger bør utbedres for å sikre god ventilasjon.

Begrenset lufting og tette lusinger kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for sopp- og muggdannelse samt redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner. Her er det registrert noe muggdannelse på utvendige overflater.

Tiltak for fjerning av muggdannelse/ svartsopp må gjennomføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygget har saltak med kilrenner der taksider vinkelbygg møter hoveddel. Isolering med mineralull. Ved gesims er det luftespalte mot forkantbord med netting. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Forrige eier har ved taksering i 2022 opplyst at det i forbindelse med etablering ny takteking ble etablert vindsperre på opprinnelig taktro og luftespalte på 48 mm under ny taktro. Arbeidene er utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedkonstruksjon er fra byggeår 1969. Det foreligger ikke dokumentasjon på lastdimensjonering. Konstruksjoner fra dette tidspunktet har begrenset dimensjonering og isolering ut fra dagens krav.

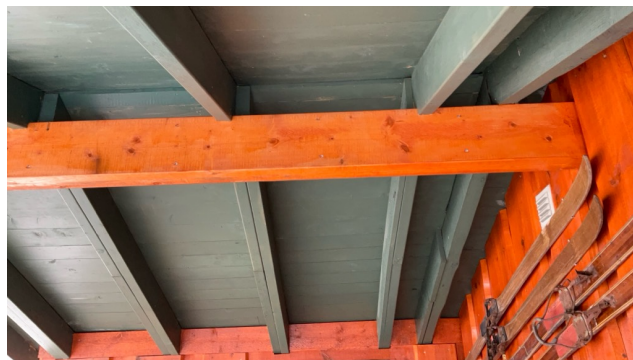
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på lastdimensjonering for takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og isoleringsevne, noe som kan gi økt risiko for skader ved store snølaste eller redusert energieffektivitet.



Luftespalte i gesims.



Sperrekonstruksjon ved inngang

TG 2 Vinduer

I hovedsak nye vinduer fra 2008 med 2 lags glass. Noen vinduer fra byggeår med koblede glass. Småruta sprosser. Utvendig er det vannbrett av tre over og under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i soverom ved bad henger noe. Eldre koblede vindu har noe misfaging grunnet kondensering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduer må justeres.

Vinduet i soverom ved bad bør justeres for å sikre normal funksjon. Eldre koblete vinduer med misfarging grunnet kondensering bør vurderes nærmere, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skade og sikre god brukervennlighet. Ved utskifting av vinduer anbefales det at det etableres beslag på trevannbrett for å forbedre avrenning.



Eldre kobla vindu med misfarging



Utvendig løsning med vannbrett av tre

! TG 2 Dører

Ytterdør hovedinngang består av malt dør av stalldørtype. Sylinderlås. Dør mot uthus med malte overflater og sylinderlås, denne er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør mot uthus tar noe i karm. Det er også glippe mellom karm og dørblad i topp av døra.

Dør mot uthus er innadslående, ikke ideelt i forhold til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren mot uthus bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og glippen mellom karm og dørblad i toppen bør tettes.

Dette bør utbedres for å unngå varmetap, trekk og redusert funksjon på døren.

Videre bør det vurderes om døren bør endres til utadslående for å ivareta krav til rømningsvei, da dagens løsning kan medføre redusert sikkerhet ved evakuering.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngang og på stuesiden av bygget og mot uthus er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenteringsmåte tilsier at bevegelse gjennom året med høydeforskjeller kan forekomme. Rekkverkbord har stedvis noe svartsopp/ muggbelegg.

Ved inngang mot toalettrom uthus er avstand mellom terreng og terrassegulv mer enn 50 cm. Eksisterende rekkverk er noe lavere enn gjeldene krav ved etablering av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere bevegelse i fundamenteringen, da høydeforskjeller over tid kan føre til skjevheter og redusert stabilitet.

Rekkverk bør rengjøres og behandles for å fjerne svartsopp/muggbelegg, for å hindre videre soppvekst og forringelse av materialene.

Der det er mer enn 50 cm fra terreng til terrassegulv, bør rekkverkshøyden tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngang består av tretrapp av impregnerte materialer. Trappa er etablert uten rekkverk.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008 og fremover.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk ved gange på gulv i tilbygg stue. Noe mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken. I soverom ved bad er det noe manglende listing mot gulv og tak. Panel montert mot bad på soveromssiden er spikret kun med en spiker på hvert spikerslag. Panelbredden tilsier at panelen skal festes med 2 spiker på hvert spikerslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken er å se på som et mindre pent visuelt forhold uten praktisk betydning.

Manglende listing mot gulv og tak på soverom bør kompletteres for å oppnå et ferdig og tett resultat, og for å redusere risiko for støvansamling og trekk.

Panel mot bad på soveromssiden bør festes med to spiker per spikerslag, som anbefalt, for å sikre tilstrekkelig stabilitet og redusere risiko for bevegelse eller skader på panelet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med stubbloftsbord anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

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.

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 3 Pipe og ildsted

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Pipa er murt sammen med brannmur og åpen peis. Innvendig er det pussede overflater. I stue er det åpen peis. Videre er det tilkoblet vedovn til pipe ved siden av peis. Feieluke er montert på pipesiden mot soverom. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater og topphatt.

Vurdering av avvik:

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

Manglende sikring under en side av åpen peis. Kort avstand fra peisside og til treverk. Det forutsettes at vangetykkelse er i henhold til gjeldene krav. På soveromssiden er det sprekkdannelse mellom brannmur og pipe.

Avstand mellom uisolert røykrør oven i kjøkken og pipe er noe snau.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig brannbeskyttelse.

Manglende sikring under en side av åpen peis og kort avstand til treverk bør utbedres for å redusere brannrisiko. Det må kontrolleres at vangetykkelsen er i henhold til gjeldende krav.

Sprekkdannelse mellom brannmur og pipe på soveromssiden bør utbedres for å hindre utvikling og eventuell skade på pipeløp.

Avstanden mellom uisolert røykrør på kjøkken og pipe bør økes for å oppfylle krav til brannsikkerhet og redusere risiko for overoppheting og brann.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feieluke uten ildfast plate på gulv



Sprekkdannelser mellom pipe og peis/ brannmur



Åpen pais uten plate på gulv rundt åpning.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i gang. Brenselstank er plassert på terreng under terrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Krypkjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er lagret noe byggematerialer og utstyr under hytta, skjerner litt for innsyn. Synlige områder er normalt påvirket av alder og ytre påvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller 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.

Det er her godt med åpninger som fører til god lufting. Det er registrert en del delfer under bygget som kan føre til at vann som renner inn under bygget kan bli stående i disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne lagrede materialer og utstyr for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og lufting.

Videre bør det vurderes tiltak for å lede bort vann slik at det ikke blir stående under bygget, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at krypkjellere er risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig kontroll, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å oppdage eventuelle skjulte skader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer, malte overflater.. Dørblad har speilprofiler. Fungerer normalt ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Enkelt hyttebad med belegg på gulv og vegger med noe plater og panel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater på vegg bak dusjkabinett og mot soverom, forøvrig er vegger kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtzone ved servant. Det er dør i våtzone ved dusjkabinett. Overflater i deler av våtsoner med trepanel, uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å iverksette tiltak for å fuktbeskytte vindu og dør i våtsonene, samt erstatte trepanel med egnet materiale i områder utsatt for fukt.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Med dagens løsning må vann brukes med forsiktighet for å unngå skader.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv i badet består av belegg med oppbrett på vegg og mot dørterskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

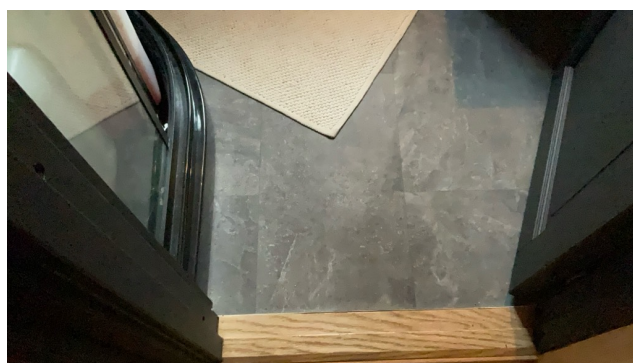
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet har fall bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av gulvet har fall bort fra sluk, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og dermed øker risikoen for vannskader i konstruksjonen. Utbedring bør vurderes for å redusere denne risikoen.



Det er registrert fall bort fra sluk mot dør.

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er etablert plastsluk i gulv under dusjkabinett. Membran gulv består av belegg med oppbrett på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtsoner ved servant. Deler av våtsoner ved dusjkabinett mangler fuktsikring / membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres og dokumenteres membran i alle våtsoner, spesielt ved servant og dusjkabinett, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende membran og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk i gulv under dusjkabinett



Membran med opprett på vegg



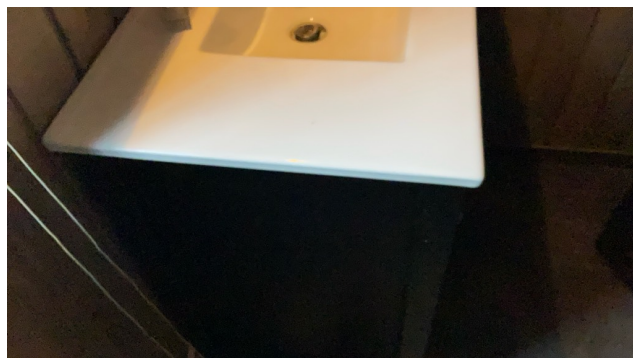
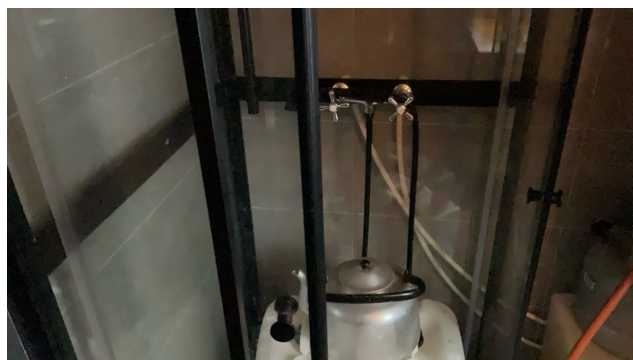
Manglende membran / fuktsikring våtzone ved vask

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjkabinett, innredning med servant og vakuumpolett i badet. Det er også etablert vannvarmer med slange til sisterner på gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og inneklime.
Dagens løsning med kun klaffeventil i yttervegg kan gi utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler malt overflate. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklime og mulige fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør består av rør med plastkappe. Rørene er sammenføydd med skrukoblinger. I bad er det siterne med volum ca 65 liter med 12 v pumpe til vannvarmer. I kjøkkenbenk er det kannepumpe med plastrør til kjøkkenkran. Røropplegg er montert utenpå vegg, enkel utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør gjennomgås og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende bruk av fagperson øker risikoen for lekkasjer, vannskader og feilmontering, noe som kan medføre betydelige kostnader og følgeskader.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett. Ukjent avslutning under bjelkelag i kryprom.



! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

! TG 2 Varmtvannstank

Vannvarmer med propandrift montert på vegg i bad. Utlufting eksos av rør ut av yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

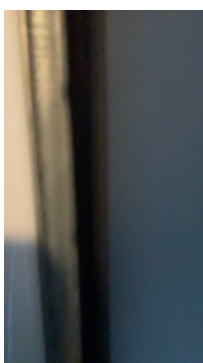
Mangler brannhemmende plate/ brannsikkert materiale på vegg bak propanvarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres brannhemmende plate eller annet brannsikket materiale på veggen bak propanvarmeren for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell overoppheting eller feil på varmeren. Manglende brannsikring kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.



Vannvarmer montert rett på trevegg.

TO 2 Andre installasjoner

Det er montert komfyr og kjøleskap med propandrift i kjøkken. Det er montert gassalarm i stue/gang. Propanbeholdere er plassert i metallskap på utsiden av yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende montering av propananlegg er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering av propananlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forskriftsmessig utført, noe som kan innebære økt risiko for lekkasje, brann eller andre farlige situasjoner.



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.

Bygget har elanlegg med 12 volts anlegg med batteribank og utvendig solcellepanel. Det er etablert lyspunkt og strømuttak for 12v rundt i bygget. I tillegg til 12v anlegg er det et strømuttak med 230v tilknyttet aggregat med bensindrift. Brønnpumpe drives av strøm fra aggregat via skjøteledning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Aggregat og nytt solcellepanel.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ingen tilgjengelig dokumentasjon for elpunkt med 230v tilkoblet aggregat.

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 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntillop.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

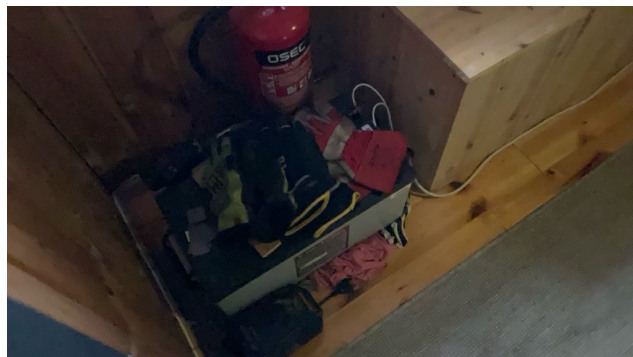
Nei

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

Ja Det er etablert 230v uttak uten dokumentasjon på utførelse. Strøm fra uttaket blir blant annet benyttet til lading av batterier. Det er løse ledninger mot batteri på gulv i gang. Kontroll av 230v anlegg anbefales.

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Ved usikkerhet om utførelse vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Tilstandsrapport



TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygget og fundamentet.

Manglende tiltak vil øke risiko for fuktproblemer, tele og skader på konstruksjonen som følge av vannansamling rundt fundamentet.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamenter med pilarer og punkter på grunn. Under tilbygg er det betongputer på puk, Under opprinnelig del er det betongpilarer og opplagingspunkter med forskjellig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter og setninger er registrert. Eksisterende fundamentering tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres stabiliserende tiltak for å hindre ytterligere setninger og skjevheter.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pilarer rett på terreng. Synlige skjevheter og setninger.



Pilarer rett på terreng. Synlige skjevheter og setninger.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmur med naturstein på nedsiden av bebyggelsen. Muren er lite synlig ved befaringen grunnet snødekke. Høyde på mur er i følge eier varierende fra 60-90 cm.(ikke målt)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedsnødd forstøtningsmur

Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utforming terreng er ikke vurdert grunnet snødekke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle feil eller mangler i terrengutformingen. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke vanntilknytning og dermed ingen utvendige vannledninger. Det er etablert vakuumtoalett med biløsning. Fra toalett inne i bygget er det plastrør til beholder for bioløsning og rør for urin til synkegrøft. Ingen dokumentasjon for utførelse tilgjengelig ved befaringen.

Vann fra dusj og vasker er ledet til terreng via plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget med gråvann til terreng og urin til synkegrøft er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes nødvendig utslippstillatelse for anlegget.

Manglende tillatelse kan medføre pålegg om utbedringer, gebyrer eller krav om fjerning av anlegget, samt økt risiko for forurensning av grunn og nærliggende miljø.

! TG 1 Septiktank

Det er nedgravd plastbeholder for bioløsning tilhørende vakuumtoalett. Tank/ beholder er nedsnødd ved befaringen. Tg satt utelukkende grunnet alder. Forhold rundt manglende utslippstillatelse er beskrevet i punkt utvendige avløpsrør.

Det er i tillegg en snurredastank under uthusbygg, denne er ikke vurdert. Alder på denne er vurdert å være vel 10 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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



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 befaringstidpunktet.

Fritidsboligen er oppført uten radonsperre på terreng/ grunn.

Radonforekomst i området er på NGU sine aktsomhetskart beskrevet som høy.

Bygget har terrasser, utvendig trapp og forstøtningsmur hvor det er krav til rekkverk.

Bygget har elanlegg som i hovedsak består av 12v anlegg tilknyttet batteri og solcelleanlegg. Det er i tillegg etablert 230v uttak i gang tilkoblet aggregat.

Det er tilgjengelig brannslukningsapparat og røyk/ gassvarslere i bygget. Bygget har rømningsveier via 2 dører og vinduer. En av dørene er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasser er ca 80 cm høyt. Et lite område av terrassen har høyde fra terreng til topp gulv som tilsier at det kreves rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen fra terreng til terrassegulv tilsier krav om rekkverk.

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved hovedinngang og forstøtningsmur for å sikre trygg bruk. Manglende rekkverk kan føre til fall og personskaade.

Ut fra at radonforekomst i området er beskrevet som høy på NGU sine aktsomhetskart vil det være naturlig å gjennomføre en radonmåling i bygget for å avklare forholdet. Behov for tiltak vurderes ut fra måleresultat.

Elanlegget har 230v strømuttak som er etablert uten dokumentasjon. Det er registrert løse ledninger fra uttak mot batteri. Kontroll anbefales.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 920 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 360 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

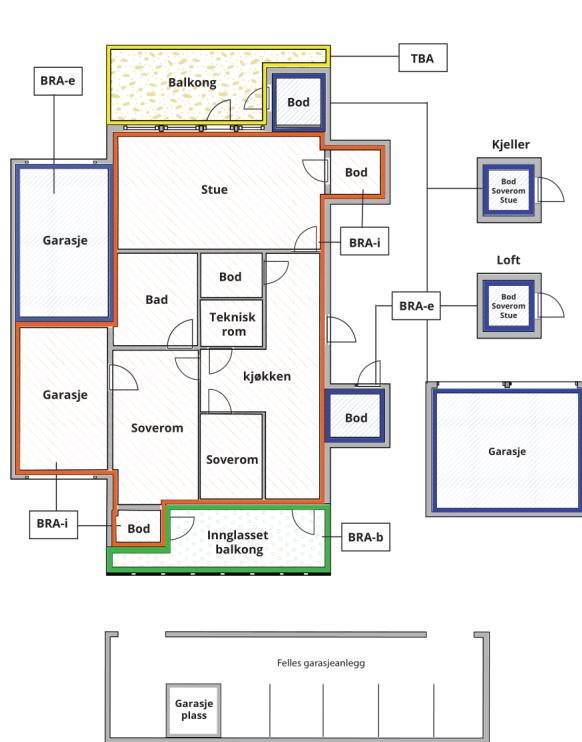
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	68			68	45	3	71
SUM	68				45	3	71
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, gang, vindfang	Bod	

Kommentar

Utvendig bod har kun areal med lav takhøyde. Gulvareal i boden er på ca 3,5 m2. Areal oppgitt som areal med lav takhøyde gjelder område i soverom ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunen. Rominndeling er noe annerledes enn det tegninger viser. Bad er etablert der det er inntegnet soverom. Det er soverom i deler av område som på tegning viser kjøkkenareal. Innhentede tegninger er begrenset målsatte, det er slik sett ikke mulig å sjekke at faktiske.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser at bad er ombygd ca 2024. Det er gjennomført planering og etablering av forstøtningsmur på tomte. Tidligere eier har opplyst at taktekking ble byttet i 2022.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	16
SUM		12			16
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygget er omsøkt som anneksbygg. Bygget er ikke innredet med beboelsesrom. Dagens bruk er som uthus med lagring. Bygget er plassert med en liten del av bygget over markert tomtegrense på kommunens kartsider.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	0
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Anne Charlotte Dokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	48	69		0	1776.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sameigevegen 1863

Hjemmelshaver

Dokken Anne Charlotte

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vareskart.no

Uthusbygg er plassert med et lite hjørne på utsiden av tomta. Dette tilsier at hjørnet på bygget går inn på naboeiendommen. Ved søknad om byggetillatelse er det medlagt et kart som viser sirkeltomt. Tomt er sannsynligvis oppmålt i etterkant av dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i åssiden opp fra Nedre Alketjern mot Høvreslia. Eiendommen ligger i skogterreng med liten klynge av fritidsboliger og en seter eiendom. Det er utsikt mot omliggende områder og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Området rundt eiendommen byr på gode friluftaktiviteter og muligheter for jakt og fiske.

Til Kommunesenteret Bagn er det ca 25 minutters biltur.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Skiløyper oppkjørt med snøscooter i området.

Adkomstvei

Fra E16 følger en Sameigevegen frem til avkjøring Gutusetter. Herfra er det vei med låst bom som benyttes av denne eiendommen med flere.

Tilknytning vann

Borehullsbrønn med pumpe på eiendommen.

Tilknytning avløp

Bygget er ikke tilknyttet fullverdi avløpsanlegg. Gråvann slippes til terreng. Døløsning med vakuumtoalett er tilknyttet beholder for bioløsning. Urin føres til synkegrøft via plastrør. Det er i tillegg døløsning med snurredass i uthus. Anlegg er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

Om tomten

Selveiertomt med parkering med grusdekke foran hytta. Det er gjennomført planering rundt deler av bebyggelse og foran denne. Det er etablert forstøtningsmur i fremkant av planert område. Naturlig vegetasjon deler av tomte som ikke er planert.. Tomta er dekket med snø ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 29.01.2026

Samfunnssikkerhet

Ved søk på NVE sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med forekomst av radon beskrevet som høy.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttes som uthus/ lager

Byggeår

2015

Kommentar

Opplyst av eier og i tidligere takst

Standard

Uisolert bygning. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ca 11 år gammelt, løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 2008

Fundamentering består av betongputer og pilarer på terreng under bygget. Noe pukk på overflater rundt fundamenter.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående villmarkspanelpanel.

Taktekking av asfaltpapp.

Takrenner av metall med nedløp ned til terreng.

Ytterdører av tre med sylinderlås.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot dorom med trekledning.

Hyttedo av typen Separet.

Uisolert uthusbygg med dorom og lager/ bod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Byggetillatelse			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	04.02.2026	

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 funksjonsprøving 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.