

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 128, bnr. 1, fnr. 8

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20197-1806

Referansenummer: IR7249

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Arnstein Løvås



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.



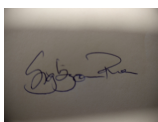
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1965 som er påbygget i ca 1970 og 2013.
Hytta fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert.

Takvinkel på deler av taket er mindre enn anbefalt for bruk av shingel.
Elektrisk anlegg må sjekkes.
Våtrommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom, men det er ikke innlagt vann utover å fylle tank så forholdet vurderes at er ok.
Takkonstruksjon er ikke kontrollert i sin helhet grunnet manglende adkomst. Det må påregnes avvik ut fra dagens krav.
Veggene i original hytte har 3" bindingsverk.
Vinduer i stue (mot veien) har ikke tilfredstillende omramming/vannbrett.

Uthuset fremstår i dårlig stand.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking.
Lokalt synlig spiker.
Ved mønet er ikke shingel lagt lagd nok opp mot mønepanne.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er ikke montert stige til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt ca 1970.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2013 som gjelder tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Taket har sperrekonstruksjon med ulik alder.
Det er etterisolert på deler av loft hvor det var mulig å kontrollere.
Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i tilbygget fra 2013.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Kobla vinduer er fra byggeår og nyere.
2-lags vinduer fra 2007-2010 og 2013.
På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt ytterdør mot vannet av eldre dato. Enkel tredør til bod.

Det er platting ved inngang (2013) samt på langsiden mot vannet.
Platting mot vannet er bygget på i flere omganger.
Støpt trapp på siden mot vannet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Laminatgulv og trepanel i tilbygg fra 2013.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjell på kjøkken og 10 mm i tilbygget.

Hytta er fundamentert på pilarer og stripemurer og lufting er tilfredstillende.
Radonmålinger er ikke relevant.
Området består av usikre forekomster av radon.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hytta.
Det er ikke tette krypkjellere men åpninger som gjør at det er luftet godt.

Trapp i lakkert og malt tre fra stue og ned mot platting.
Ikke montert håndløpere.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Eldre innvendige dører i original hytte.

Det er en liten kjeller under kjøkkengulv hvor det er plassert eldre trykktank og gammelt vanninntak med filter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Ingen oppkant ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og elektrisk dusjkabinett.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann.
Ved fuktmåling i rommet ble det ikke funnet unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er montert vanntank og trykktank i skap på badet. Vannrør i plast og kobber i kjøkkenbenken.
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Deler av avløpsrør er fra 2013 og deler av eldre dato.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert vanntank og trykktank i skap på bad. Tanken fyller ved behov.

Det er og montert eldre vannpumpe i kjeller under kjøkken, men denne er ikke i bruk.

Bereder på ca 30 liter er veggmontert på badet.

Varmepumpe (luft til luft) er montert i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert.

Det opplyses at det ikke har vært service på varmpumpen siste 5 år.

El-anlegg fra 2013 og noe eldre.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare.

Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1965 og 2013.

Bygningen (tilbygget) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Original hytte har punktfundamenter i lettklinker og betong.

Det er stedvis murt igjen mellom pilarer.

Terrenget er i hovedsak flatt og lett skrånende.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Vann pumpes fra nærliggende vann.

Avløp er ikke godkjent i kommunen.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Mottatte tegninger gjelder tilbygge. Det er ikke inntegnet bad.

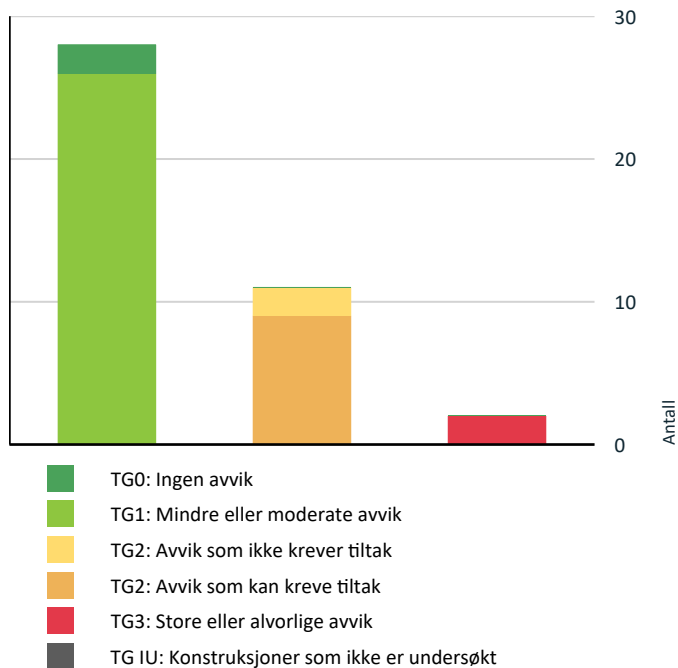
Tegninger av original hytte er ikke mottatt eller innhentet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

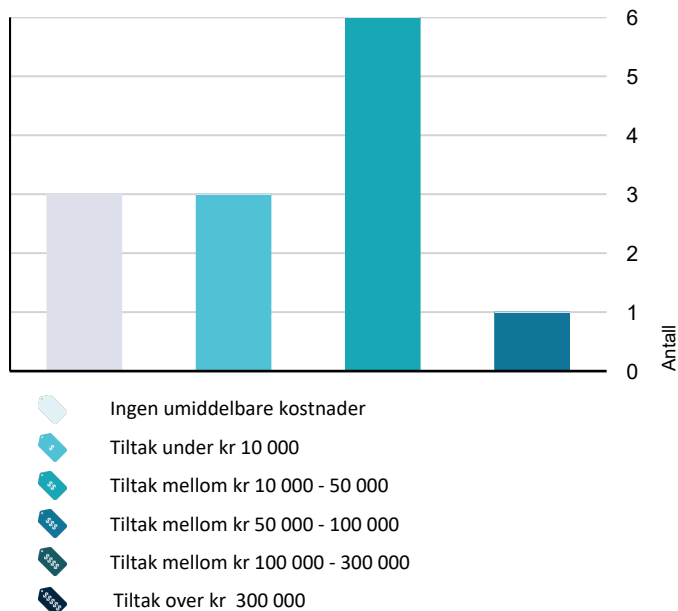
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier ved befaring. Mindre avvik må påregnes.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Påbygget med inngang, bad og 2 soverom.
	Modernisering	Vinduer er i hovedsak skiftet i 2007-2010 og 2013.
2013	Modernisering	Ny takteking.
2015	Modernisering	Montert varmepumpe (luft til luft).
	Modernisering	Nyere kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker.

Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking.

Lokalt synlig spiker.

Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De deler av tak med 11 graders vinkel må kontrolleres jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes.

Lokal utbedring ved synlige spiker.

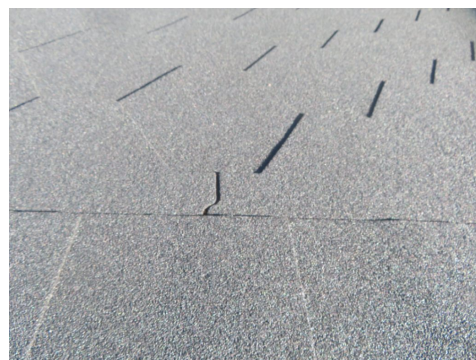
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



11 graders takvinkel.



Spiker kommer opp gjennom tekking.



Det er ikke lagt shingel helt opp og under mønepanne.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det er ikke montert stige til pipe.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

! TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. \ i 2013 som gjelder tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har sperrekonstruksjon med ulik alder. Det er etterisolert på deler av loft hvor det var mulig å kontrollere. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Hele konstruksjonen er ikke kontrollert grunnet utilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

For å lukke avviket bør det etableres bedre lufting og tilgang til konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i tilbygget fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Kobla vinduer er fra byggeår og nyere.

2-lags vinduer fra 2007-2010 og 2013.

På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke tett mellom vannbrett og vindu samt mot sidebord.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Dører - 2

Malt ytterdør mot vannet av eldre dato. Enkel tredør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i hytte mot vannet er en enkelt uisolert dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer i dag, men en ny isolert dør vil være naturlig å bytte til på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Enkel ytterdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting ved inngang (2013) samt på langsiden mot vannet. Platting mot vannet er bygget på i flere omganger.

! TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp på siden mot vannet.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Laminatgulv og trepanel i tilbygget fra 2013.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjel på kjøkken og 10 mm i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

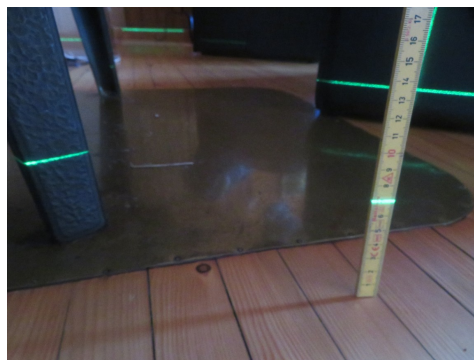
Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjel på kjøkken og 10 mm i tilbygget.

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.

Det vurderes at etasjeskiller fungerer med de skjevheter som finnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



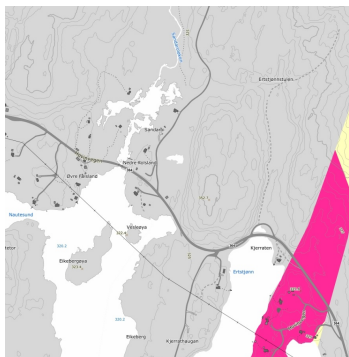
! TG 1 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og stripemurer og lufting er tilfredstillende.

Radonmålinger er ikke relevante.

Området består av usikre forekomster av radon.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hytta.

Det er ikke tette krypkjellere men åpninger som gjør at det er luftet godt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i lakkert og malt tre fra stue og ned mot platting.
Ikke montert håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Eldre innvendige dører i original hytte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er en liten kjeller under kjøkkengulv hvor det er plassert eldre trykktank og gammelt vanninntak med filter.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Ingen oppkant ved terskel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er innlagt vann fungerer rommet slik det er bygget selv om det ikke er fall til sluk etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og elektrisk dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bad uten ventilasjon utover å åpne vindu.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann. Ved fuktmåling i rommet ble det ikke funnet unormale forhold.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskep.

Det er montert vanntank og trykktank i skap på badet. Vannrør i plast og kobber i kjøkkenbenken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Vannrør i kjøkken.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er fra 2013 og deler av eldre dato.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vanntank og trykktank i skap på bad. Tanken fyller ved behov.
Det er og montert eldre vannpumpe i kjeller under kjøkken, men denne er ikke i bruk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Trykktumpe.



Vanntank.



Gammel pumpe under kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 30 liter er veggmontert på badet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

! TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe (luft til luft) er montert i stue.
Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert.
Det opplyses at det ikke har vært service på varmpumpen siste 5 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at det ikke har vært service på varmpumpen siste 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjennomføres tilsyn av varmpumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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-anlegg fra 2013 og noe eldre.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare.

Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

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.

2013 Mye nytt i forbindelse med tilbygg.

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

Ja Eiers sønn har utført mye av det elektriske. Han er utdannet elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer foreligger ikke.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

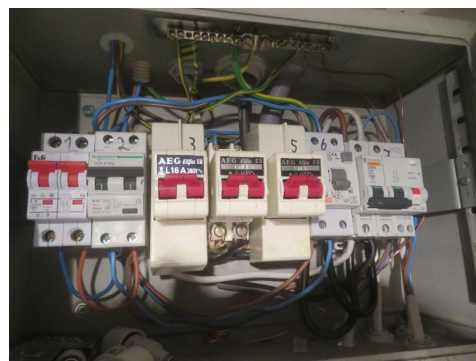
Ja El-anlegg fra 2013 og noe eldre.

Sikringsskap har automatsikringer.

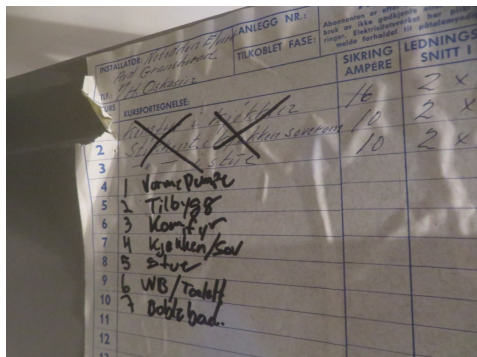
Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare.

Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



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

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1965 og 2013.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen (tilbygget) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Original hytte har punktfundamenter i lettklinker og betong. Det er stedvis murt igjen mellom pilarer.

! TG 0 Terrenghorhold

Terrenget er i hovedsak flatt og lett skrånende.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Vann pumpes fra nærliggende vann.

Avløp er ikke godkjent i kommunen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken med slamavskiller er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det søkes kommunen om anlegget.

Det er kun gråvann som går til tank. Ine innlagt vannklossett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkelt uthus nede mot vannet.

Bygget fremstår i dårlig stand og må påregnes oppgradert.

Det er en vedbod, bod og en utedo i bygget.

Grunnflaten er ca 14 m², men det er ikke måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde.

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



Vedbod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/83 m²

Fritidsbolig: Bod, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 100 000

Fradrag for festet tomt

-

230 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 9 000	18.02.2024	Kr. 9 000	Kr. 230 000

Markedsvurdering

Hytte med fin beliggenhet ved Sandaroe.

Hytta er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

Det må påregnes utbedring av uthus samt lokale utbedringer på hytta.

Det er ca 15 minutter med bil til Hovin.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	5		88	54
SUM	83	5			54
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Trapperom	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger gjelder tilbygge. Det er ikke inntegnet bad.
Tegninger av original hytte er ikke mottatt eller innhentet.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						14	14
SUM						14	14
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset har kun areal under måleverdig høyde.

Det er en bod, et vedskjul og et rom med utedo i bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Fritidsbolig	83	5
Bod	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.
S-rom er bod med utvendig adkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
4005 NOTODDEN	128	1	8	0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Hovinvegen 407	18.02.2024			01.02.2029							
Hjemmelshaver											
Løvås Arnstein											
Kommentar											
Festekontrakten løper til den sies opp av fester med 2-års varsel.											

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sandaroe ved grensen mellom Notodden og Tinn kommune.

Det er fiske og badevann i umiddelbar nærhet.

Til Hovin med matbutikk er det ca 15 minutter med bil.

Til Notodden er det ca 35 minutter.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er installert plasttank med pumpe på bad. Ikke innlagt vann utover at det pumpes/fylles i nevnte tank.

Tilknytning avløp

Avløp til grunn fra bad og kjøkken.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er relativt flat med skrånende terreng ned mot vannet.

Opparbeidet gruset parkering.

I hovedsak en naturtomt med gress, fjell og stedlige trær.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Uthus er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	18.02.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.04.2025	Ferdigattest gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IR7249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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