





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dyrebu Fjellgrend 64, 3622 SVENE
 FLESBERG kommune
 # gnr. 142, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 23.03.2025

Oppdragsnr.: 12114-141320

Referansennummer: CX1663

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.

Rapportansvarlig

Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169



Drammen[Takstcenter]
God | Hæderelig | Hættelid | Sikr
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon/maskin laftet tømmer på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur av Leca.

Boligen er på 1 etasje.

REFERANSENIVÅ

Boligen er bygget/ferdigstilt i 2009/2010.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, TEK-07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme, og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer med tiden.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av baderommene er avgjørende for videre levetid.

Det er registrert avvik på baderomsgulvets fallforhold, membran, og ventilasjon på våtrom.

I badstue og i teknisk rom ble det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen. På varmtvannsbereider lå det maurfeller.

Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae.

Takkonstruksjonen er ikke bygget med luftet løsning, og det er registrert merker etter fukt og organisk vekst i raft / gesimser.

Det anbefales å legge om tak og undertak, utbedre registrerte skader, og etablere tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, før taket gjenoppbygges på anbefalt måte.

Det må på generelt grunnlag påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

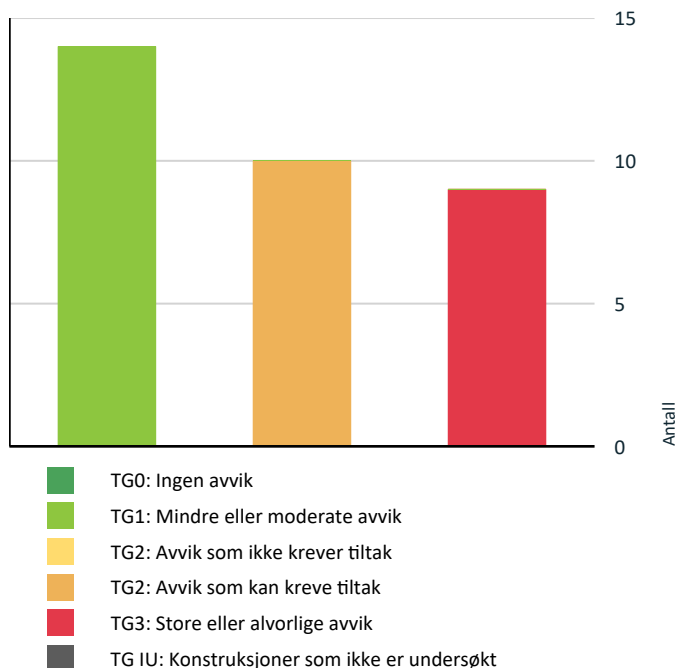
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger på bygningen.

Ferdigattest utstedt 10.02.2010.

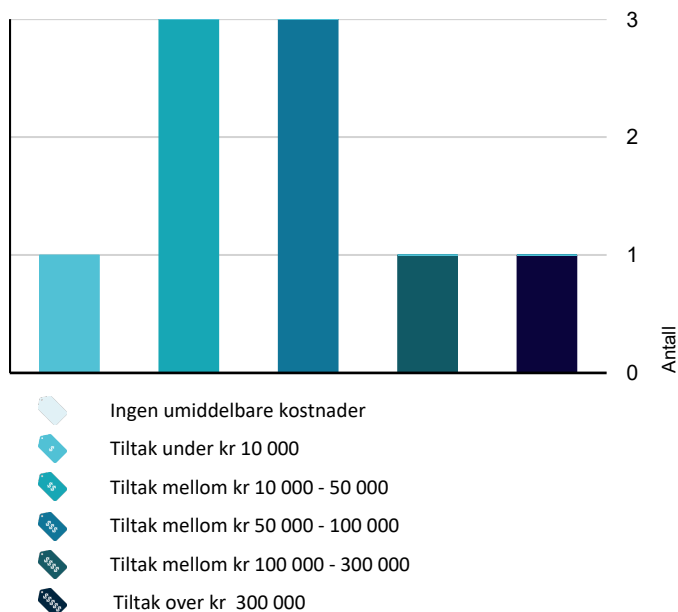
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygg og Industri Norge AS v/Glenn Huseby har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger vedrørende boligens grunndata.

Hjemmelshaver av eiendommen er Sykehuspersonalets Interessekontor SA, som har eid eiendommen siden 2009. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Innvendig > Teknisk rom/bod [Gå til side](#)

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

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

 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst av rekvirent

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.
Undertaket består av rupanel og folie/sarnafil.

Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.
Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende løsning mellom tak og vegg kan føre til at fukt renner ned i konstruksjonen.
Dersom det ikke er benyttet plastplate/knotteplast under torv, fører det til en reduksjon av forventet levetid på takkonstruksjonen.
Det er ingen lufting i takkonstruksjonen, og taket anbefales lagt om, se punkt takkonstruksjon.
Ved omlegging av taktekket må dette utføres etter gjeldende anbefalinger fra SINTEF eller leverandør.



Ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med beslag med fall til hver side.
takvann ledes til terreng uten nedløp.
Beslag på vindusbrett, og fot- /toppbeslag montert på skorstein.

Takvinkelen er lavere enn 35°, og taktekket fungerer som snøfanger.

Tilstandsrapport

Løsningen skal være prosjektert av utbygger.

Det er ikke opplyst om problemer med takras eller ising på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befarings.

Det var stedvis fuktig trevirke i takrenner, men det var sol og varmegrader ved befarings, og det lå snø over takrennene som smeltet.

Det er stedvis merker etter fukt på trevirket på takrenner mot forkantbordet, noe som kan indikere at det er noe utettheter i beslag i takrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Det kan påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold, samt stedvise utbedringer.



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av laftet tømmerkonstruksjon med behandlede overflater.

Hyppig og regelmessig ettersyn og vedlikeholde er noe som er påregnelig. Det nevnes spesielt utvendige knuter. Det nevnes at det er viktig at det benyttes riktig materiale ved vedlikehold/tetting av evt sprekker.

Yttervegger er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig vedlikehold.

Stedvis noe slitt / sprukken trevirke.

Generelt vedlikehold kan påregnes med tiden.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av typen saltak/åstak. Plassbygd takkonstruksjon.
Det er ikke tilfredsstillende lufting i takkonstruksjon, tett nede ved takfot.
Ingen loft i delen av hytta med stue, og ingen adkomst til loft i delen av hytta med soverom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft.

Det ble påvist fuktskjolder og muggdannelser på undersiden av undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt, men det anbefales omlegging av under og yttertak.

Med referanse til registrerte avvik er det en risiko for fuktskader i konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Diffusjonssperre i området ved pipe og møneås er ikke tilfredsstillende montert eller klemt fast. Dette kan forårsake kondensering i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales omlegging av under og yttertak, og etablere inspeksjonsmulighet på loft.

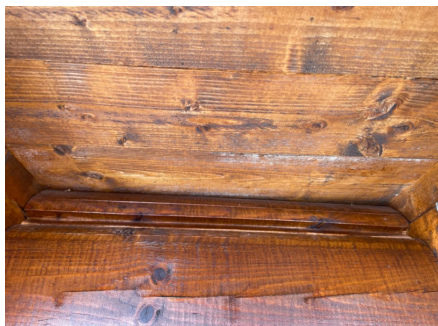
Kostnadsestimat: Over 300 000



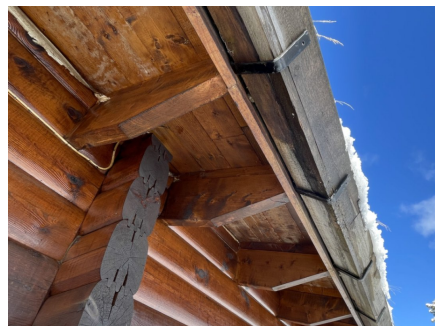
Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting

TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2009.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 2 Dører

Inngangsdører til hytta, gjesterom og utvendig bod i treverk.

Terrassedør i stue av tre med isolerglass fra 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert.

Dette er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører kan påregnes generelt vedlikehold og justeringer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget platting ved inngangsparti.

Plattingen er på ca. 10m² (4,87m x 2,10m).

Takoverbygget platting med adkomst fra stue.

Plattingen er på ca. 6,5m² (4,06m x 1,61m).

Platting på baksiden av hytta.

Plattingen er på ca. 13m² (3,56m x 3,59m).

Består av trekonstruksjon, fundamentert direkte på terreng, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Normal slitasje med referanse til alder.

Gulvbord og trematerialer må påregnes regelmessig rengjøring/vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med parkett, og fliser i entre/gang, ubehandlet betong i bod med utvendig adkomst.

Vegger består av behandlet tømmer.

Himlinger/tak er tekket med behandlet panel.

Det er ikke flyttet på løspore/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

På veggoverflater er det registrert skjolder i behandlingen av trevirket.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av betong, og er tekket med fliser og parkett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe knirk og knepping i parkett.
Noe skjevheter i gulv generelt.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m i entre
- 14mm gjennom hele, og 14mm innenfor 2m i gang
- 12mm gjennom hele, og 12mm innenfor 2m på soverom 1
- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m på soverom 2
- 20mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 3 (stort)
- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i stue
- 20mm gjennom hele, og 20mm innenfor 2m på spisestue / kjøkken
- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i gjesterom med utvendig adkomst

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.
Forholdet kan redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.
Bygningsdelen anbefales holdt under oppsyn.



Skjevheter i gulv



Skjevheter i gulv

TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre iht. teknisk forskrift, men ingen dokumentasjon foreligger.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart

Pipe og ildsted

Skorsteinen består av elementskorstein.

Montert frittstående vedovn i stue.

Skorstein feies fra tak.

Sotluke montert i stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pakningssnor ved røykrørsinnføring sitter ikke som forutsatt, og røykrørsinnføring er ikke synlig.

Det er ikke montert taktrinn til feier på taket.

Det er ikke støpt tilfredsstillende bunn i skorsteinens røykkanal.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom teglskorsteinen skal kunne benyttes trygt, må det påregnes montering av sotlukestein i sotluke, eller montere ildfaste plater under og ved siden av sotluke.

Det anbefales også vedlikehold av røykrørsinnføring og pakningssnor ved røykrør.

Det anbefales å montere trinn til feier over tak.

Det anbefales å støpe tilfredsstillende bunn i sotluka, for å kunne fjerne sot fra skorsteinen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skorstein over tak



Sotluke for nærme brennbart, og ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke



Røykrørsinnføring ved røykrør



Ikke støpt bunn i sotluke

Innvendige dører

Innvendige behandlede dører av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

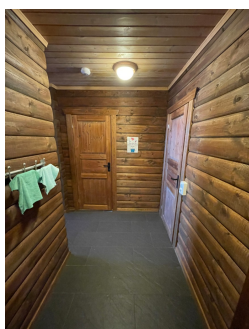
Innvendige dører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert. Dette er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden. Mindre overflateavvik kan forekomme.

Normal bruksslitasje på innvendige dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan påregnes justering, og generelt vedlikehold med tiden.



Teknisk rom/bod

Teknisk rom / Bod:

Tilstandsrapport

Gulv består av betong, og er dekket med fliser.
Vegger består av behandlet laft/tømmer.
Himling er dekket med takess.

Sluk i gulv av plast uten synlig membran/mansjett under klemring.
Ventilering via luftespalte i vinduskarm.
Opplegg til vaskemaskin.
Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereder, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert døde maur på gulvet bak varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder og samlestokk for vannrør er montert på teknisk rom. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er merket etter fukt på gulv under varmtvannsberederens sikkerhetsventil. Varmtvannsberederen er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell vannstrømning fra varmtvannsbereder eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk.

Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på teknisk rom.

Generelt vedlikehold kan påregnes.

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.



Teknisk rom / bod



Ingen lekkasjesikring for vannrør



Ingen membran i sluk



Merker etter fukt på gulv under sikkerhetsventil

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom:

Baderommet er fra byggeår, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Standard hyttebad med tømmer/treverk på vegger og flis på gulv.

Når det ikke forligger dokumentasjon på bad så utløser dette en strengere tilstandsgrad.

Hyttebad av denne standard er kun konstruert for bruk av dusjkabinett og varsom bruk.

Tilstandsrapport

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Baderom



Baderom

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene består av behandlet tømmer.
Himling er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Det ble ikke indikert fukt ved befaringen, men det bemerkes at baderom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at trevirket med overflatebehandling er egnet i våtsoner.
Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv, det er fall fra sluk mot badstue.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -4mm, minimumskravet er 25mm.

Det er stedvis registrert noe bom i fliser. Dette betyr at flisene ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Ved en eventuell vannlekkasje på baderommet kan lekkasjevann renne ut av baderommet og forårsake skader på utenforliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall fra dusj mot badstue

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er noe synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

Veggene består av tømmer, og det er ikke benyttet membran i overgang vegg gulv.

Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføring for toalett.

Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under servant er porøs, og er ikke avsluttet over gulvet.

Det er ikke etablert membran i våtsoner i våtrommet.

Iht. byggtekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg.

Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Tømmer/panel er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men det er viktig å merke seg at løsningen ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

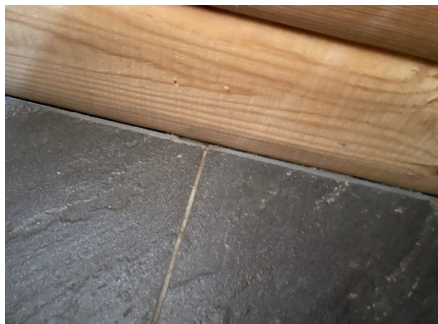
• Tiltak:

Det er fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner, og etableres tilfredsstillende fall på baderomsgulvet Dette medfører at gulv og membran må monteres nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ingen membran i overgang vegg/gulv



Ingen membran ved rørgjennomføring til toalett



Ingen membran i sluk



Noe synlig membran under servant, men avluttet for lavt

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med servant, dusjkabinett, og toalett.

Utstyret fungerte normalt ved befarings.

Normal bruksslitasje med referanse til alder.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen på badet er ikke tilfredsstillende.

Det er ingen avtrekksvifte, ventil i yttervegg, eller tilførsel av luft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull ventilasjon på badet fører til kondensering, og videre fuktskader med tiden, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner av laftet tømmer. Tilstøtende vegger til baderommet består av laftet tømmer, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av alder og materialbruk.

Det ble ikke indikert / registrert fukt i våtsone/vegg ved befaring, men det bemerkes at baderom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringen.

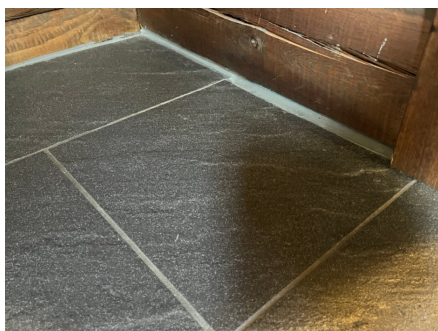
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Baderommet kan påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av parkett.

Vegger består av behandlet tømmer.

Tak/himling er dekket med behandlet panel.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer er: kjøle-/ fryseskap, komfyr, og koketopp, microovn.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Generell slitasje og elde, og skade ved skjøt i benkeplate.

Det er tettet med stålull ved rørgjennomføring i benkeskap, og det ligger en musefelle i benkeskap.

Det ble ikke registrert spor etter skadedyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generelt vedlikehold, utbedringer, og justeringer kan påregnes.



Kjøkkeninnredning



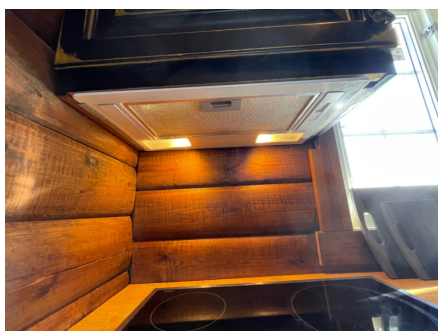
Slitasje i skjøt på benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue:

Gulv består av betong, og er dekket med fliser.

Veggene er dekket med ubehandlet tømmer.

Himling er dekket med ubehandlet panel.

Utstyr:

Badstuedør av glass.

Plassbygde sittebenker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badstue skal etter preakseptert løsning bygges som rom i rom med luft/ventilering rundt det hele. Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae. I badstue er det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke tilfredsstillende oppbygning av badstuen kan føre til fuktskader og skader i nærliggende konstruksjoner. Badstue kan påregnes oppgradert.

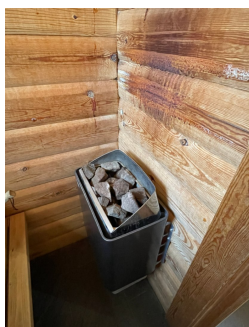
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badstue



Kvae fra tømmer



Misfarging og kvae fra tømmer



Kvae fra tømmer

1. ETASJE > BADSTUE

TE 3 Teknisk anlegg

Badstuovn montert.
Effekt er 6kW.

Ventiler føres til baderom.

Vurdering av avvik:

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

Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

Ventiler føres til baderom, og det er ikke ventilasjon på baderom.

Konsekvens/tiltak

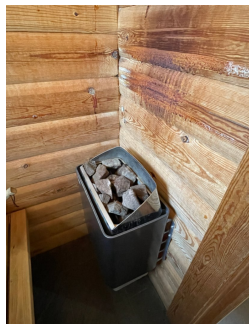
- Andre tiltak:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan føre til fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon.

Modernisering av utstyr/teknisk anlegg kan påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Badstueovn



Ventiler føres til baderom



Ventiler føres til baderom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av plast, og noe kobber.

Vanninntak med varmekabel.

Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereder, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert endeplugg på ledninger for rør-i-rør installasjoner eller lekkasjesikring.

Noe redusert vanntrykk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell vannutstrømning fra varmtvannsbereder eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk. Forholdet kan redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på teknisk rom.

Det må monteres tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk og på baderom.

På generelt grunnlag anbefales det at vannledninger kontrolleres av fagkyndig personell.

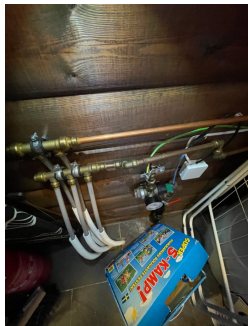
Tilstandsrapport



Ikke montert endepugger på vannrør.



Vanninntak med varmekabel



Samlestokk uten lekkasjesikring



Ikke montert endepugger på vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av plast.
Avløpskværn montert på avløpsanlegget.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Varmekabel i baderomsgulv og i entre.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 194 liter varmtvannsbereder fra 2023, plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på gulv i teknisk rom.

Det er merker etter fukt på gulv under varmtvannsberederens sikkerhetsventil. Varmtvannsberederen er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

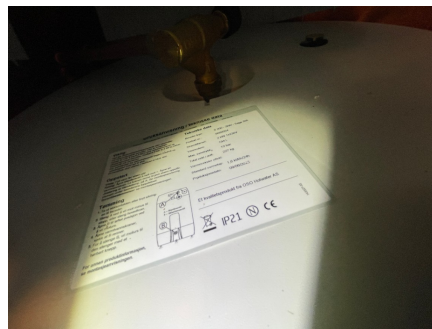
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.



Varmtvannsbereder



Produksjonsår 2023



erker etter fukt under varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 11 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
40A hovedbryter.

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.

2010

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er datert 03.02.2010.

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 Det er et skilt som opplyser om: "Lading av el-bil på stikkontakt er forbudt grunnet brannfare!"

Dette indikerer at el-anlegget ikke har kapasitet til lading av el-biler.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør 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?

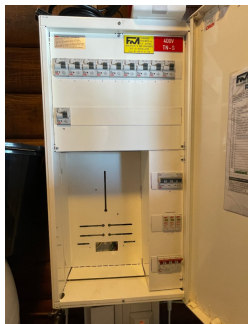
Nei

Generell kommentar

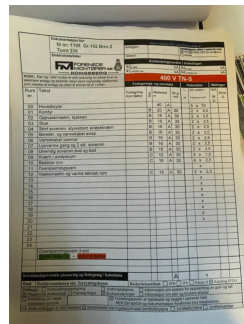
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Anlegg har passert 15 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.

Tilstandsrapport



El-skap



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring

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.

Brannslukningsapparat uten produksjonsdato er plassert i teknisk rom.
Røykvarslere montert.

Ukjent alder på brannslukningsapparat, og dette anbefales fornyet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

TE 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen skal være oppført på drenerende masser.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av Leca, og betongplate / såle på grunn.
Med referanse til alder - byggemåte, fuktsikret og isolert mot grunnen.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

TE 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i noe skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Det er litt fall ned mot hytta på baksiden, og det er laget et motfall i terreng fra bolig.

Det er mindre en anbefalt i forskrift i TEK 10.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra bygningen kan føre til økt fuktbelastning på ringmur, med fare for fuktskader i konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Baksiden av hytta



Baksiden av hytta

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71	11		82	30
SUM	71	11			30
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Teknisk rom / bod, Bad, Badstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Spisestue, Stue	Bod med utvendig adkomst, Soverom med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Takhøyde i del med soverom, bad og entre er 2,42m, og skråtak i stue, spisestue og kjøkken med takhøyde fra 2,46m-3,40m. Skråtak i soverom med utvendig adkomst med takhøyde fra 1,95m-2,70m.

Plattinger ved inngangsparti, med adkomst fra stue, og platting på bakside er medtatt i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger på bygningen.
Ferdigattest utstedt 10.02.2010.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	76	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Thomas Green	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	142	39		0	1006.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrebu Fjellgrend 64

Hjemmelshaver

Sykehuspersonalets Interessekontor SA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Blefjell.
Fin beliggenhet på Nipeto, området ligger på ca. 650 m.o.h.
Området går for å være snørikt og det er flott turterreng i området, sommer som vinter.
Kort vei til preparerte skiløyper, tilknyttet det øvrige løypenettet på Blefjell.
Blefjell Lodge med café og butikk kun få minutters gåtur unna.
Ca. 25km. og 50 min. kjøring fra Kongsberg.

Adkomstvei

Privat avgiftsbelagt bomvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsplass, og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger opplyser om at egenerklæring ikke vil bli besvart noe særlig, da de ikke har kjennskap til eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.02.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.2009		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	23.03.2025	

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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX1663>

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