

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øystein Jonsjords veg 28, 3650 TINN
AUSTBYGD
 TINN kommune
 gnr. 30, bnr. 1, fnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 20330-1530

Referansenummer: AP9505

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen

Vår ref:



prosjektform



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.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen

Uavhengig Takstingeniør

post@prosjektform.no

971 10 535



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 • tilleggsgbygg 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

Stor flott fritidsbolig bygget i år 2005, med god planløsning. Fritidsboligen fremstår med gode materialkvaliteter i interiør og eksteriør.

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Det er gitt ferdigattest på fritidsboligen og øvrige bygninger men dagens bruk er endret siden da.

Fritidsbolig:

- Påbygg spisestue og deler av kjeller er ikke søkt til den bruk det har i dag. Kjeller har i dag måleverdig areal.
- Garasje har bod som er omgjort til beboelsesrom. Her med gjesterom, gang, bad og hems. Innlagt vann og avløp.

Det bør avklares med kommunen om disse arealene må tilbakeføres eller omsøkes. Kostnader vil kunne påløpe.

Det er opplyst fra eier at man i desember 2023 var utsatt for en pipebrann i peis på spisestue, sot spredde seg utover i arealene og på loft. Sanering ble håndtert av skadeselskapet Frøiland avd. Kongsberg. Vedlagt rapport. Brannvesen har vært på stedet og bekreftet at pipe ikke er skadet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner i tre og nedløp av kobberpatina. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert steintrapp for å oppta høydeforskjeller

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av eikeplank, furu og skifer. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpiper og to åpne peiser. Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er i påbygg på spisestue

Boligen har malt trapp med lakkerte trinn til loft og lakkert trapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i fritidsboligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg.: Gjestedusj

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger med forheng.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom mot bad.

1.etg.: Hovedbad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg på arbeidsrom mot bad..

1.etg._ Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Loft: Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg på soverom mot bad.

Kjeller: Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har mur og panel. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og malt gulv.
Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i vegg,
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og granitt.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, gassbluss, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller.: Toalettrom
Håndvask montert på vegg og gulvmontert toalett.
Oppvarming: Varmekabler.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.
Himling: Trepanel
Vegger: Trepanel.
Gulv: Malt betong.

1.etg.: Toalettrom
Håndvask montert på vegg og gulvmontert toalett.
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Trepanel.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Flis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert to varmtvannstanker på ca. 300 og 200 liter i fritidsboligen.
Det er varmekabler i gulv på vf/hall, stue, kjøkken, spisestue og gang.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.
Det kan være denne er koblet på fellesanlegg i hyttefeltet.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er foretatt påbygg av spisestue og deler av kjeller er ikke byggesøkt. Kjeller har idag målbart areal, dett er ikke byggesøkt da søknadstegninger viser høyde på 1,89m

Garasje med aneks

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

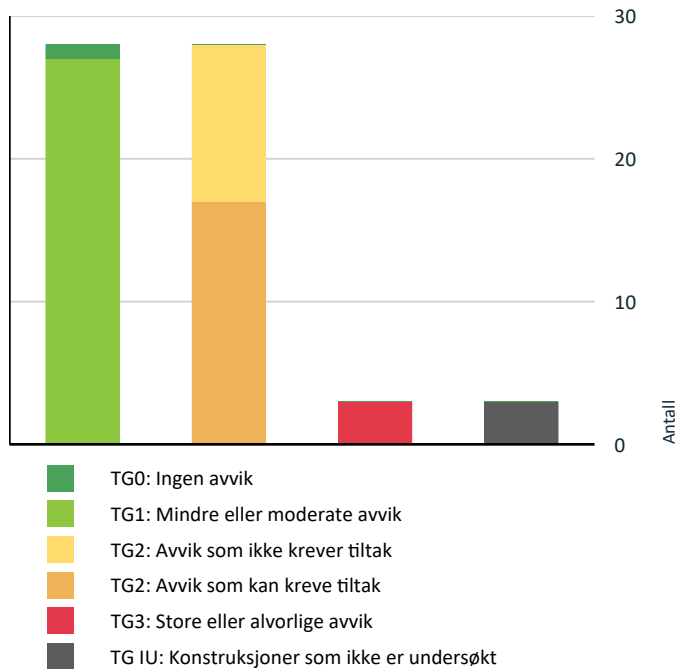
Gjesterom, gang, bad og hems er ikke byggesøkt. I søknad er dette arealet oppgitt som bod.

Eldhus

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

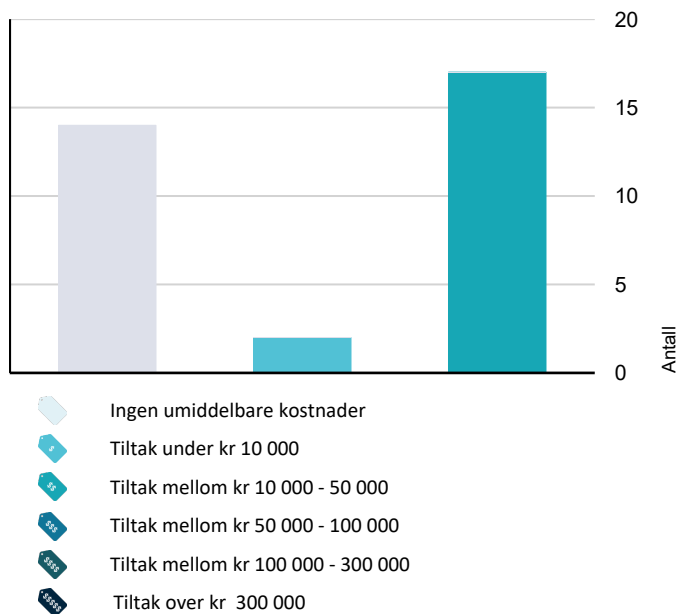
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedplan > Gjestetoilet > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedplan > Gjestedusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Gjestedusj > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Gjestedusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Hovedbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Hovedbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Utvidet spisestue

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre og nedløp av kobberpatina.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har lekkasjer i skjøter

Konsekvens/tiltak

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

Det bør legges membran i takrenner eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

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



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler i tre



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

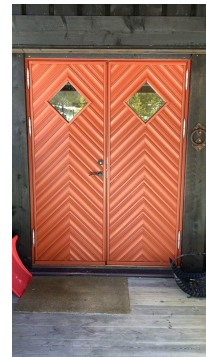
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

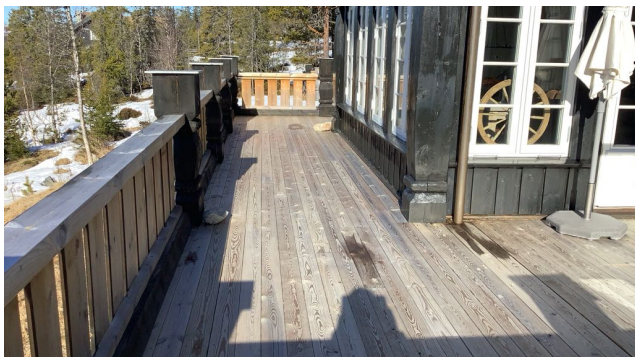
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

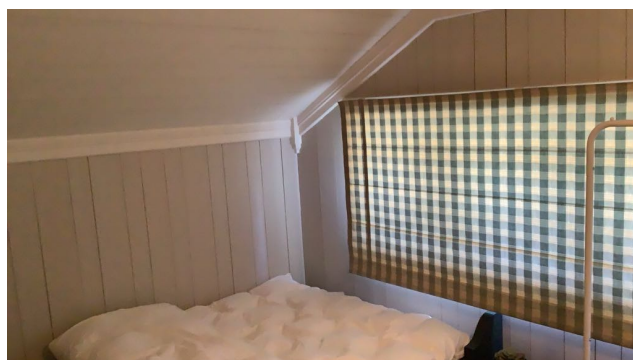
Det er etablert steintrapp for å oppta høydeforskjeller



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av eikeplank, furu og skifer. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper og to åpne peiser.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

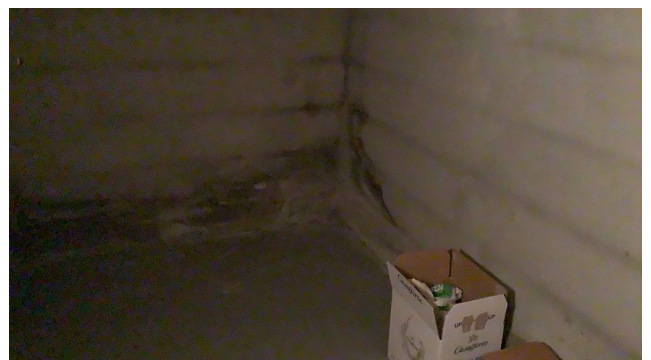
Det bør være påsatt varme i kjellerarealene

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Permanent varme bør påsettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller er i påbygg på spisestue

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt trapp med lakkerte trinn til loft og lakkert trapp til kjeller.

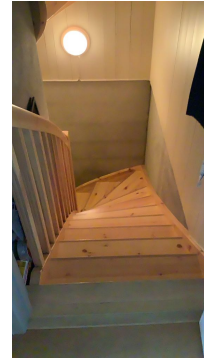
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

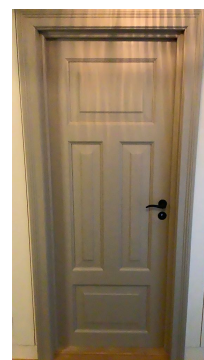
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i fritidsboligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger er opplyst at den ikke virker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sentralen skiftes ut

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

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

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegg er avsluttet mot vegg med list og fug.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør være oppbrett på gulvbelegg mot vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.



HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tilstøtende rom for våtsone er toalettrom

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

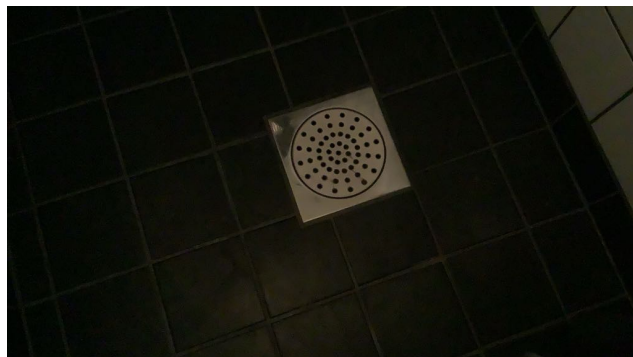
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

Generell

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



HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Trepanel mot dusjnische er kan være utsatt for fukt

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger med forheng.

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

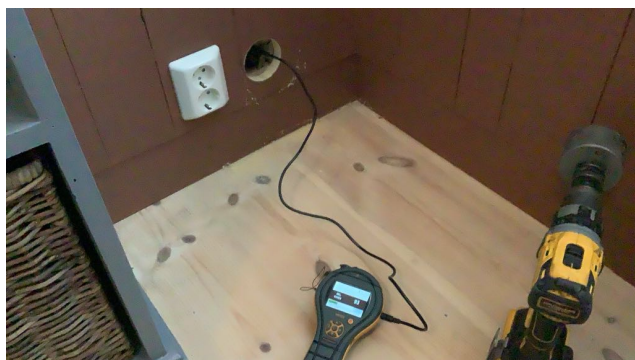
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

HOVEDPLAN > GJESTEDUSJ

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

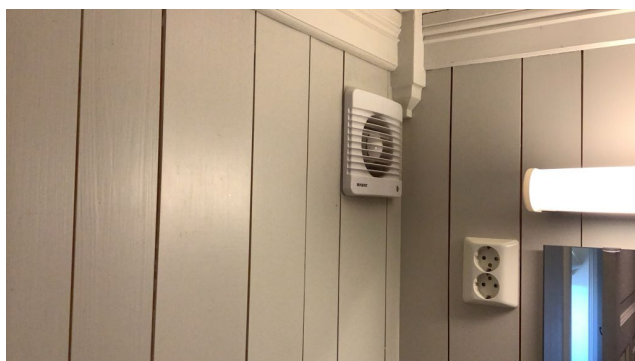
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom mot bad.



HOVEDPLAN > HOVEDBAD

Generell

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



HOVEDPLAN > HOVEDBAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel på vegg holde med vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > HOVEDBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > HOVEDBAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDPLAN > HOVEDBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

HOVEDPLAN > HOVEDBAD

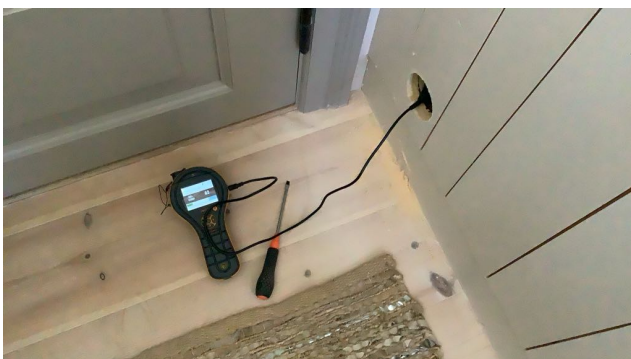
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

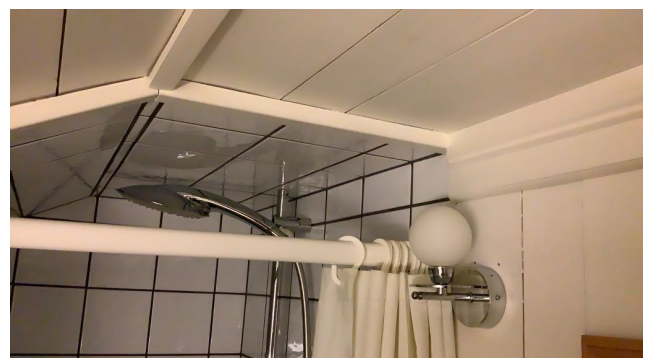
HOVEDPLAN > HOVEDBAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg på arbeidsrom mot bad..



LOFT > BAD



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedlikehold må opprettholdes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

LOFT > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksvifte skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg på soverom mot bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

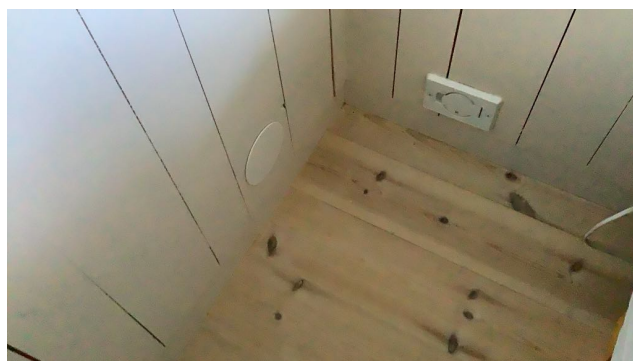
Det er benyttet plast på innervegg og flislagt bad med membran. Her er det vegg med tette sjikt på to sider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Plass på innervegg bør vurderes fjernet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

Generell

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



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har mur og panel. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og malt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings med ventil i vegg,

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

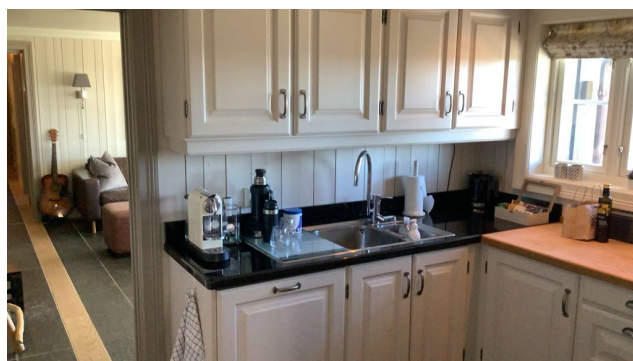
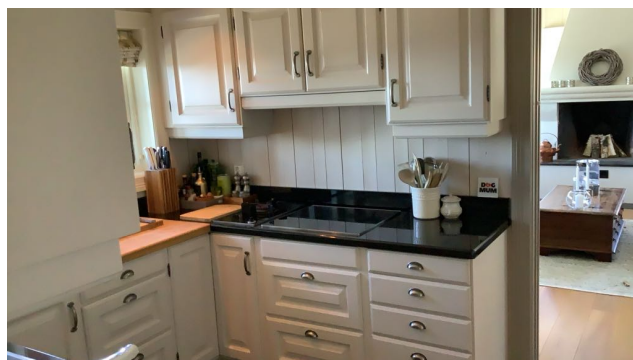
KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og granitt.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, gassbluss, micro og stekeovn.



Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.



SPESIALROM

HOVEDPLAN > GJESTETOALETT

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Håndvask montert på vegg og gulvmontert toalett.

Oppvarming: Varmekabler.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Flis.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Håndvask montert på vegg og gulvmontert toalett.

Oppvarming: Varmekabler.

Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel.

Gulv: Malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sannsynlig at avtrekksvifte av avtrekk ut i kryprom til tilbygg til spisestue. Jmf tegninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte bør lede utluft fra toalettrom, ut i friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

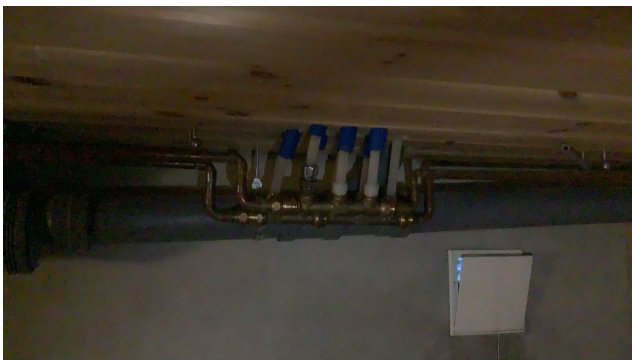
Dette gjelder samlestock som går ned i kjeller

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Det er etablert to varmtvannstanker på ca. 300 og 200 liter i fritidsboligen.

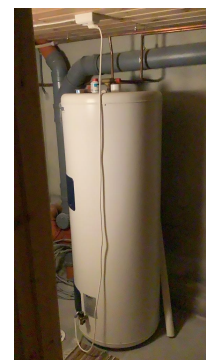
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Andre installasjoner

Det er varmekabler i gulv på vf/hall, stue, kjøkken, spisestue og gang.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2005.
Det kan være denne er koblet på fellesanlegg i hyttefeltet.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



! TG 2 Terrengforhold

Arrondert flate rundt objektet med gress.
Øvrig terrenget er naturtomt og består av lyng og mose. Furu og bjørkeskog.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.

! TG 1 Septiktank

Bygninger på eiendommen

Garasje med aneks



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med aneks

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv og ringmur av leca.

Hovedkonstruksjon over mur i stavkonstruksjon og bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.

Aneks isolert etter datidens krav.

Tak oppført som saltak med åser og sperretak, samt fabrikkframstilte takstoler i garasje.

Utvendig pålagt torv som taktekke.

Langs takfot er det montert takrenner med nedløp.

I front med kjøreport i tre. El-styrt port.

Aneks med gang, gjesterom med kjøkkenkrok, bad og hems.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Furu og flis

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

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv.
Hovedkonstruksjon over mur i stavkonstruksjon og bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.
Tak oppført som saltak med åser og sperrer. Utvendig pålagt torv som taktekke.
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp.
Innvendig med stor peis som er murt opp med skifer av råkopp.
Hele gulvarealet er skiferlagt.
Åpen løsning i front med plassbygde dører som kan lukkes.

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

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

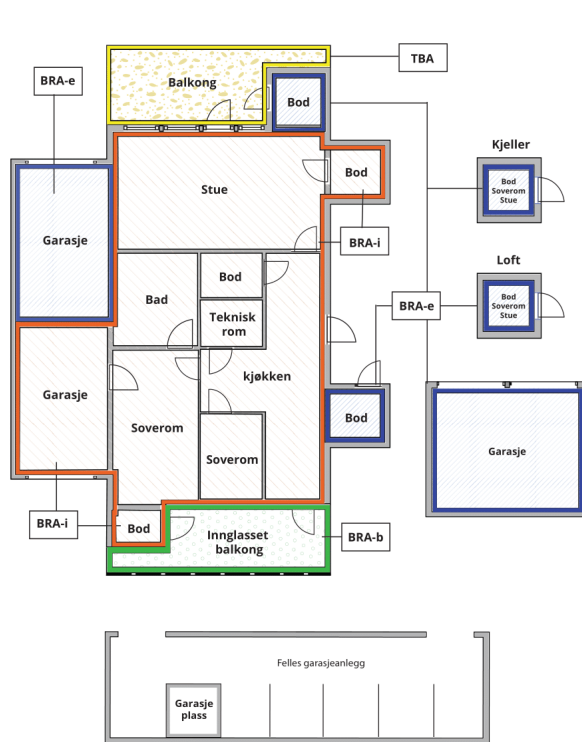
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Ny arealstandard

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)				
Hovedplan	135			135	40		135
Loft	35			35			35
Kjeller	114			114		9	123
SUM	284				40	9	293
SUM BRA	284						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	VF/Garderobe, Spisestue, Trapperom, Kjøkken, Stue, Gang, Vaskerom, Arbeidsrom/soverom, Gjestetoalett, Gjestedusj, 2 stk soverom, Hovedbad		
Loft	Gang, 2 stk soverom, Bad		
Kjeller	Gang, Trapperom, Toalettrom, Vaskerom, 4 stk boder		

Kommentar

Kjeller er målt til 114 m² og 9m² med lav takhøyde. Totalt 123m². Kjeller skal etter søknad ikke være målbart. Er medtatt i oversikten. Påbygg er målt til 10m² og er medtatt i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt påbygg av spisestue og deler av kjeller er ikke byggesøkt. Kjeller har idag målbart areal, dett er ikke byggesøkt da søknadstegninger viser høyde på 1,89m

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:

Garasje med aneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan		49		49		5	54
SUM		49				5	54
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Garasje, Gang, Bad, Gjesterom med kjøkkenkrok, Hems	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gjesterom, gang, bad og hems er ikke byggesøkt. I søknad er dette arealet oppgitt som bod.

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:

Eldhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue med peis	

Kommentar

31 m2 er overbygd

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	170	0
Garasje med aneks	0	49
Eldhus	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Tove Tangen Ek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	30	1	11	0	3289.4 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Øystein Jonsjords veg 28							
Hjemmelshaver							
Ek Torbjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor flott fritidsbolig med beliggenhet i Øystein Jonsjords veg på Skirvedalen.
Svært idyllisk eiendom med nydelig plassering i Skirvedalen nær ved Bløkarjoe hyttegrenn.
Hytta ligger i et naturskjønt område med praktfull panoramautsikt mot vest, syd og øst, herunder Gaustatoppen, Killingskaret, Rivs fjell og Mykletjønn. Kort vei til skiløyper, turstier m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Felles pumpehus

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Det er fellesanlegg i hyttefeltet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er festetomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
2 829 000	2013	Skifteoppgjør	Kjøpesum er utbetaling av 50% andel av fritidsbolig ved skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Skaderapport	14.04.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	
4	14.04.2025	
5	14.04.2025	
6	14.04.2025	
7	14.04.2025	
8	14.04.2025	
9	14.04.2025	
10	14.04.2025	
11	15.04.2025	Endret dato for pipebrann til år 2023

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bruk 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 dampsperran 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/AP9505>

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



Objekt

Oppdragsnavn	XH13532-001
Eiendomsbetegnelse	
Prosjektnummer	
Adresse	Skirvedalsvegen
Postnummer/poststed	3650 Tinn Austbygd
Byggeår	
Byggareal	
Befaringsdag	13.01.2024
befaringstype	Brannskade
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Private 21492400

Ansvarlig for objektet	EK, TORBJØRN 97511760 EK@EK.NO
Forsikringstaker	EK, TORBJØRN 97511760 EK@EK.NO
Ansvarlig tekniker	Glenn Jørgensen 46892939 gj@fbs.no

Tilstede	Glenn Jørgensen (Tekniker)
----------	----------------------------

Befaringsrapport

Skadeårsak

Kunde forklarer: Hadde tømt asken i peisen og tente et nytt bål som skulle være klart med hyggelig peisbål når vi ventet gjester i nyttårshelgen. Etter en kort stund etter å ha tent bålet hørtes en kraftig buldring i pipen som bare ble sterkere og sterkere. Etter å ha besikket pipen utenfor hytta kunne vi konstatere pipebrann med kraftig røykutvikling. Vi ringer 110 som guider oss på tlf etter noen minutter i en rimelig panikkartet situasjon får vi lukket spjeldet og fjernet den brennende veden i peisen og hentet brannslukkingsapparat. Åpner spjeldet og bruker brannslukkingsapparat opp i pipen og får slukket. Denne operasjonen fyller stuen og 2.etg med støv og røyk . Det tar fyr igjen i pipen og øvelsen med slukkeapparatet gjentas.Ny ladning med støv og røyk fyller hytta. Denne gangen slukkes det helt. Tinn Brannvesen har full utrykning og kommer frem til hytte etter en snau time etter at vi hadde meldt brannen. De foretar etterslukking og er tilstede i noen timer til temperaturen i pipen begynner å synke.

Stemmer den faktiske årsaken med skadebeskrivelsen?

Ja

Foreligger det en hendelse som kan indikere at det er utvist grov uaktsomhet?

Nei

Her har kunde gjort god innsats for å redde hytte

Regress

Nei

Størrelse på bygning

170

Hendelsesforløp og årsakssammenheng

Kunde forklarer: Hadde tømt asken i peisen og tente et nytt bål som skulle være klart med hyggelig peisbål når vi ventet gjester i nyttårshelgen. Etter en kort stund etter å ha tent bålet hørtes en kraftig buldring i pipen som bare ble sterkere og sterkere. Etter å ha besikket pipen utenfor hytta kunne vi konstatere pipebrann med kraftig røykutvikling. Vi ringer 110 som guider oss på tlf etter noen minutter i en rimelig panikkartet situasjon får vi lukket spjeldet og fjernet den brennende veden i peisen og hentet brannslukkingsapparat. Åpner spjeldet og bruker brannslukkingsapparat opp i pipen og får slukket. Denne operasjonen fyller stuen og 2.etg med støv og røyk . Det tar fyr igjen i pipen og øvelsen med slukkeapparatet gjentas.Ny ladning med støv og røyk fyller hytta. Denne gangen slukkes det helt. Tinn Brannvesen har full utrykning og kommer frem til hytte etter en snau time etter at vi hadde meldt brannen. De foretar etterslukking og er tilstede i noen timer til temperaturen i pipen begynner å synke.

Beboelighet

Ja

Andre observasjoner

Kunde har gjort stor egeninnsats med fjerning av pulver og sot i stue, se bilder fra etter slukking, sammenligne med de bildene under årsak

Generelt om bygningen/leiligheten

Hytte i god stand og god standard, velholdt

Forslag til tiltak

.

Avtaler med kunden

Kunde ønsker styrt utbedring av Frøiland bygg skade

Oppstod skaden i forsikringstiden

Ja

Anmeldelsesnummer

Ikke anmeldt

Kontaktinformasjon til etterforskeren

Ikke aktuelt

Vurdering av behov for sikring

nei

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

2 (16)

MEPS



Avsetningskalkyle for reparasjon/gjenoppføring og riv og rydd samt evt. påbud og hageanlegg.

avsetnings kalkyle for vask av himling, vegg og gulv, behandling av skifer peis og gulv skifer ved peis, samt rens av flygel og gitar.

Anses skadegraden å være >75%?

her er lite skader

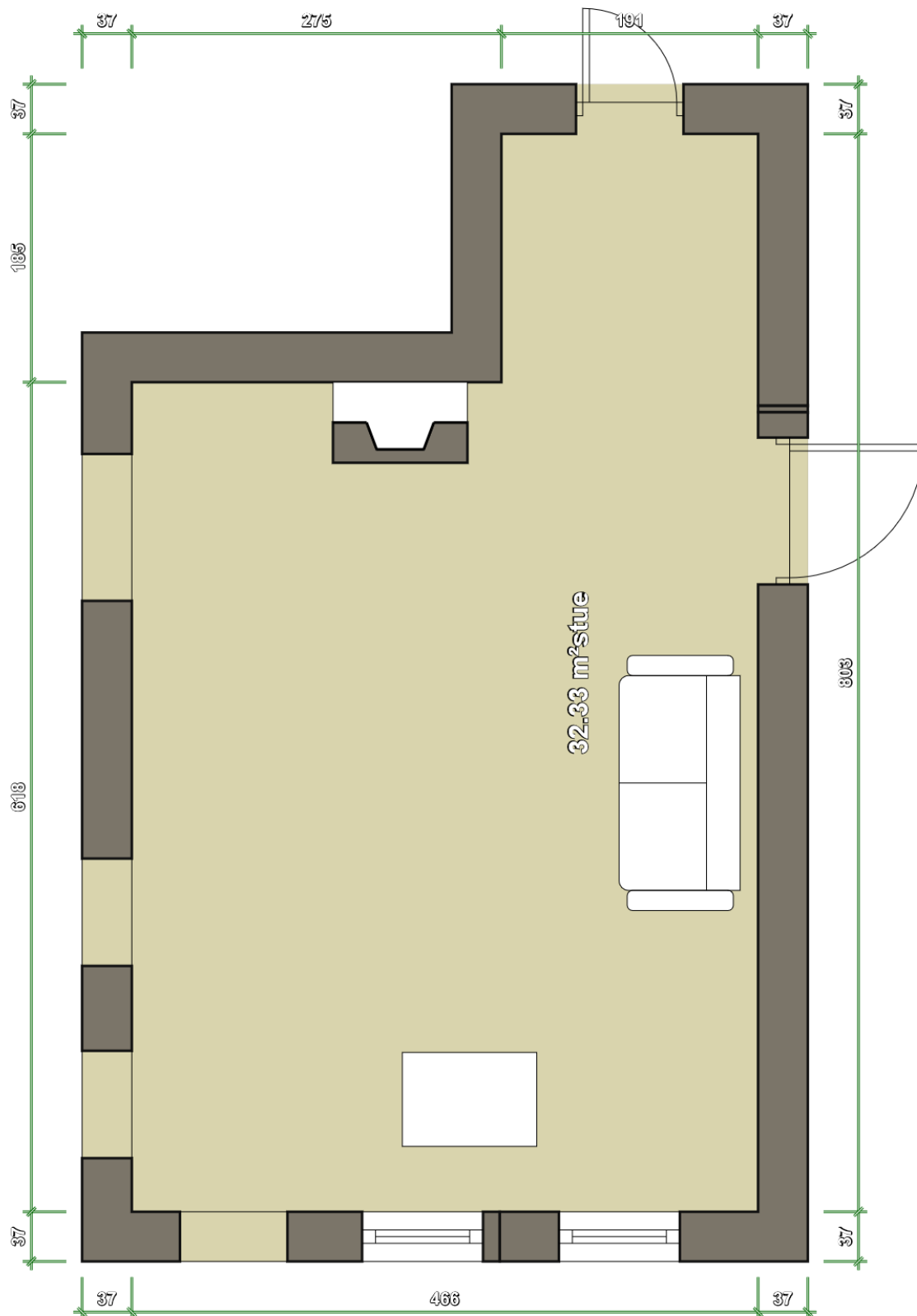
Opplysninger om andre forsikringsselskaper som er involvert

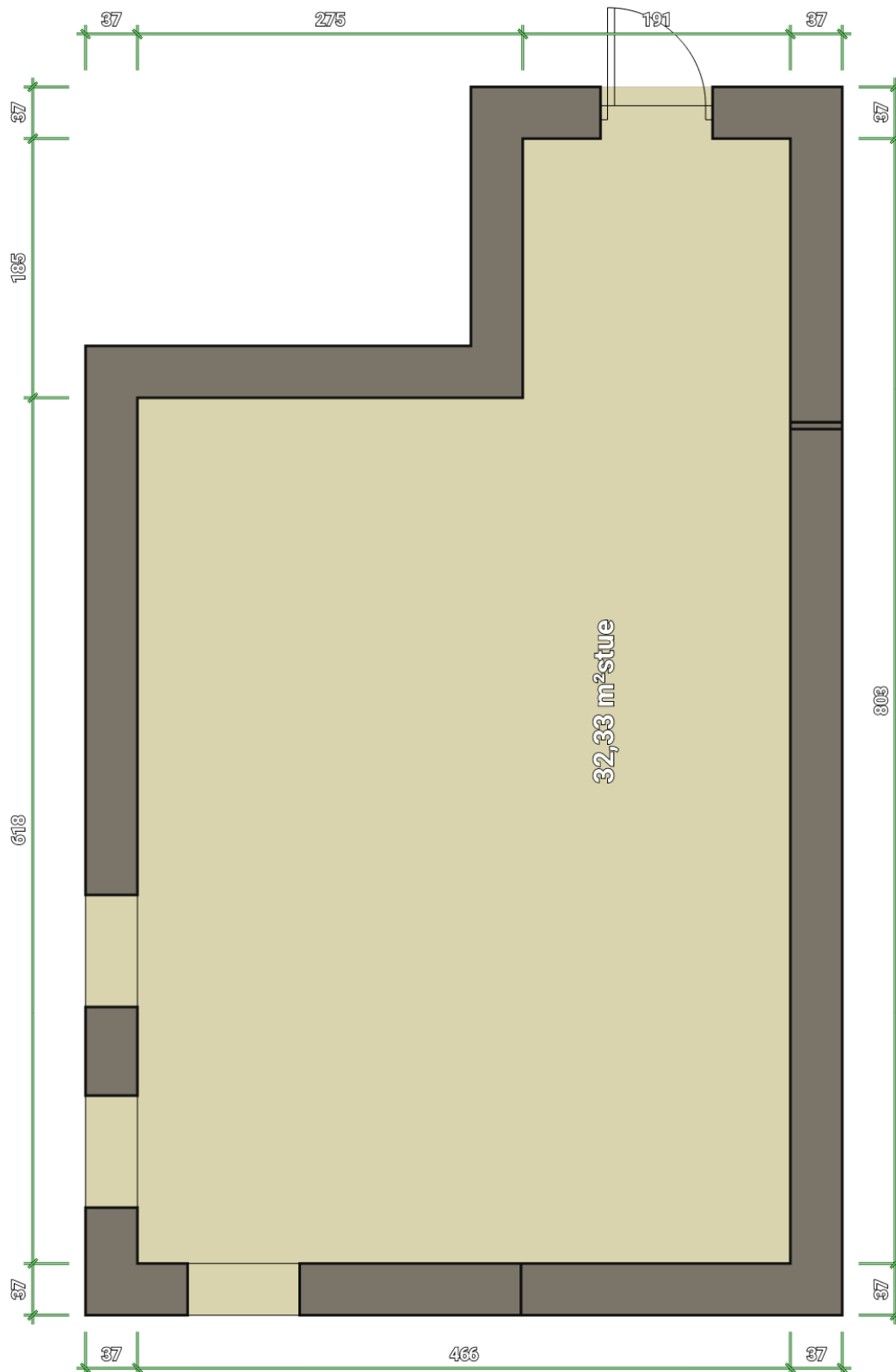
ikke aktuelt

Andre opplysninger som synes å være relevante .



Planskisse





Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

5 (16)

MEPS



Rom

Stue	Mål 8,03 m x 4,66 m x 2,50 m
	32,33 m ² stue
Gulv	Nettoareal 32,33 m ² / Omkrets 25,38 m
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 57,05 m ²
Fratrekk	6,40 m ²
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 32,33 m ² / Omkrets 25,38 m
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm
Stue	Mål 8,03 m x 4,66 m x 2,50 m
	32,33 m ² stue
Gulv	Nettoareal 32,33 m ² / Omkrets 25,38 m
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 50,89 m ²
Fratrekk	12,56 m ²
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 32,33 m ² / Omkrets 25,38 m
Overflate	0,00 m ² /
Bakenforliggende lag	0,00 m ² / CC-mål 600 mm

Bilder

Skadeårsak



Peis i stue, her kom røyk og pulver ut under slukking av pipebrann, sotskader på skifer stein over og under åpning



sot på skifer stein



sot på piana/flygel



sot/pulver på gitar



merke på gitar

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

7 (16)



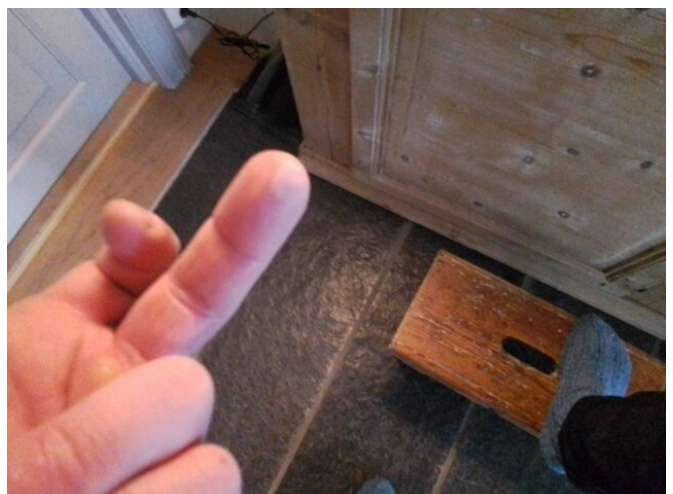
piano/flygel



merke på flygel



sot/pulver på høyttaler plassert på toppen av skap i stue mot peis



sot/pulver fra høyttaler

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

8 (16)

MEPS





Skade på flygel, tatt for dokumentasjon



stue



stue



stue



stue



flekker på gulv skifer etter slukking

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

9 (16)

MEPS





trapp opp til 2.etg



tv hengt på peis, kunde sliter med å få skjermen ren etter brann i pipe



stue, kunde har selv fjernet puler og sot



Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

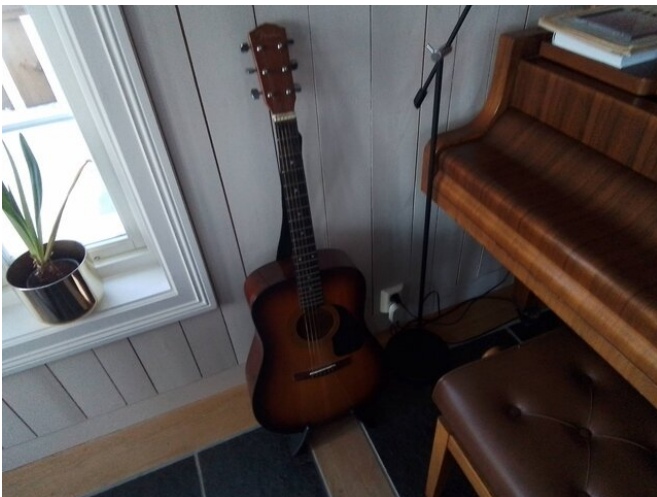
Organisasjonsnummer

916326211

10 (16)

MEPS





behov for vask av himling, sitter noe lukt her



behov for vask av himling, sitter noe lukt her

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

11 (16)



lyskrone, kunde har vasket



Kunde har fjernet mye pulver/sot fra stue selv



Behov for vask av vinduer etter pipebrann



flekker på skifer over og under peis åpning



merker i skifer foran peis etter pipebrann

Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

12 (16)



sot i tak



sot i speindelnev i tk, behov for vask for fjerning av lukt og sot

**Estimert skadekostnad****Adresse**

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

13 (16)

MEPS

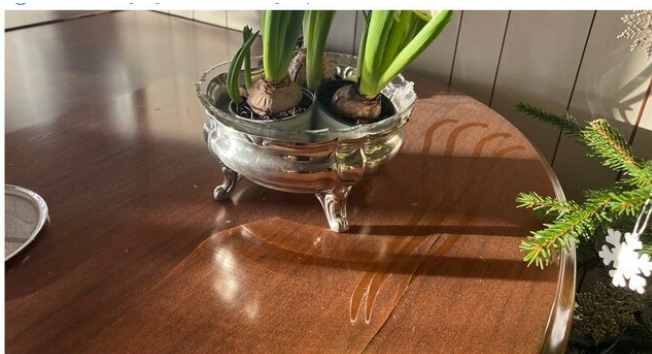




slik så det ut etter slukking



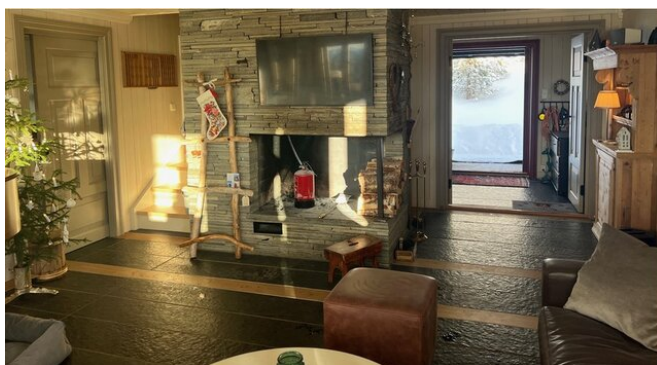
slik så det ut etter slukking



slik så det ut etter slukking



slik så det ut etter slukking



slik så det ut etter slukking



slik så det ut etter slukking

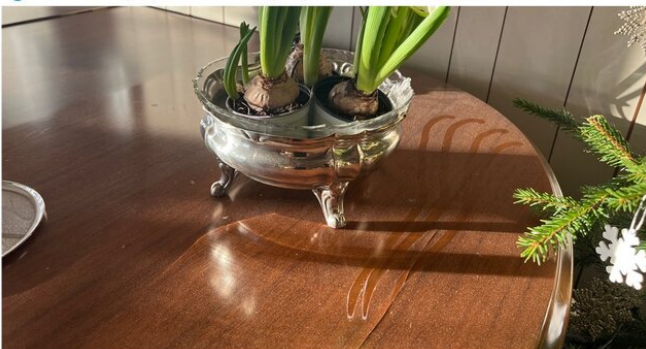


Brannvesenet har satt ut vifte for fjerning av røyk i hytta



slik så det ut etter slukking

Andre observasjoner



Adresse

Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger

kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer

916326211

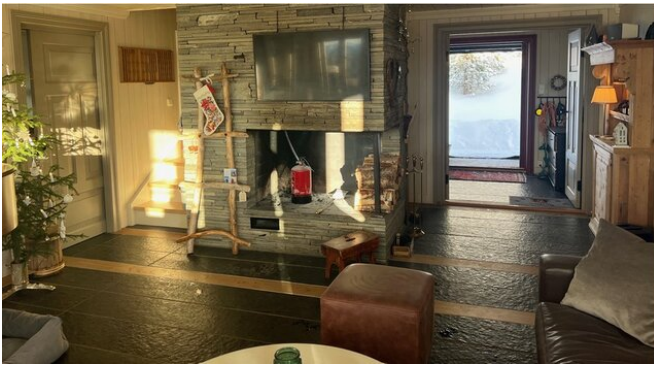
15 (16)

MEPS



Skadenummer
XH13532-001

Skadedato
29.12.2023



Adresse
Frøiland Avd Kongsberg
Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Kontaktopplysninger
kongsberg@fbs.no

Organisasjonsnummer
916326211

16 (16)
MEPS 