

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ustedalen 4, 3580 GEILO
 HOL kommune
 gnr. 64, bnr. 186

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 12139-22388

Referansenummer: PC1305

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten

Vår ref: Jan Erik
Øynebråten



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994. Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulent.no
941 45 000



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1958, tilbygd og ombygd i perioden 2012 til 2014.

Bygningen er beliggende i område angitt som bolig på gjeldende reguleringsplankart med benyttes som fritidsbolig/fagforeningshytte.

I byggesøknad vedr ombygging av eksisterende fritidsbolig datert 14.02.2011 søkes det om fravikelse fra Teknisk Forskrift TEK10 og at Teknisk Forskrift TEK07 skal følges, jmf praksis på det tidspunktet. Det kan imidlertid ikke leses ut av Igangsettingstillatelse at dette er imøtekommet og det er derfor uvisst hvilken teknisk forskrift som er grunnlaget for ombyggingen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med taksteinsplater i stål.

Papp på vindfang til leil 1.

Taktekke skiftet i 1992 og taktekke over leilighet 5 nytt i 2016

Takrenner og nedløp i stål og plast/pvc.

Feietrinn og plattform montert.

Snøfangere?

Yttervegger er oppført hhv Ytong/Siperex og i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

Vinduer i tre hhv med dobbelt glass og med 2 lags isolerglass.

Isolerglass nye hhv 1983 og 2011.

Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.

Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass.

Boddør i malt tre.

Terrasse ca 15 m2, er oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med fliser, skiferfliser, gulvbelegg og parkett. Betonggulv i enkelte kjellerrom.

Vegger har hhv malte overflater og er kledd med MDF panelplater

Himling er kledd med takess-plater, MDF panel og trepanel

Overflater er hovedsakelig nye i perioden 2012 til 2014.

Kjellergulv på grunn i betong.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.

Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.

2 teglsteinspiper og brannmurer er pusset og malt.

Åpen gruepeis og peisovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Innvendig trapp i tre.

Innvendige finerdører og speildører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad leil 1

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.

Flislågt gulv med termostattstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.

Servant, wc og dusjhjørne.

Bad hybel 2

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.

Flislågt gulv med termostattstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servant, wc og dusj.

Bad hybel 3

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.

Flislågt gulv med termostattstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.

Servant, wc og dusj.

Bad 3

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.

Flislågt gulv med termostattstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servant, wc og dusj.

Beskrivelse av eiendommen

Bad leil 7

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusjhjørne.

Bad leil 6

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusjhjørne.

Bad leil 5

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap sam oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap samt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap sam oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med malte plater.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med takess-plater.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.
2 stk kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant.
Servant og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger type rør i rør i plast pvc med fordelingsskap.
Enkelte kobberrør og forniklede rør.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Enkelte jern-/soilrør.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger, himlinger samt i vinduer.
1 stk varmtvannsbereder på 287 liter (fra 1999) samt 1 stk trolig 280 liter (ukjent alder) plassert i teknisk rom i kjeller.
230 volts elektrisk anlegg med 2 stk sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern samt digital strømmåler.
EI-anlegg med sikringsskap delvis nytt i perioden 2011 til 2014.
Røykvaslere montert.
Brannslukningsapparater.
Brannstiger montert.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Grunnmur i Ytong/Siporex.
Tomten er skrånende sydvendt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type, alder og tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	338 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	338 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

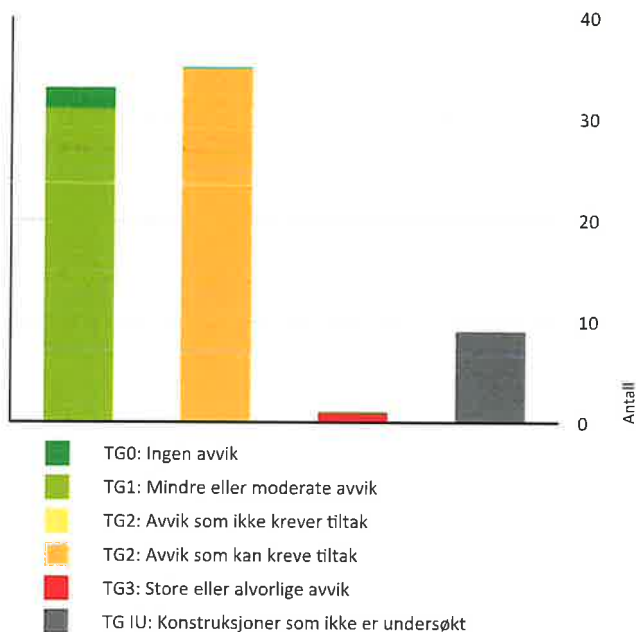
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt tegninger for hhv kjeller og 2 etasje (1 etasje er ikke fremlagt), plantegning for 2 etasje er korrekt ift slik etasjen fremstår. Det er mindre avvik fra fremlagt plantegning i kjeller, rom vist som tv-stue i leilighet er ikke etablert, der er det eldre tørkerom og to dusjer som ikke lenger er i bruk.
Det er fremlagt ferdigattest datert 08.10.2013 vedr bygging av vindfang/endring av fasade.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

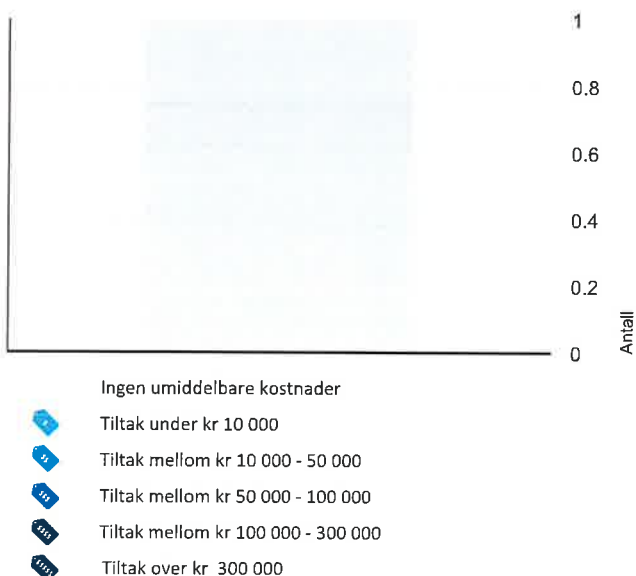
Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport med verditakst for fritidseiendom med adresse Ustedalen 4, gnr. 64 bnr. 186 i Hol kommune.

Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Takstmann har ikke tilstrekkelig kunnskap til å vurdere om brannkrav er innfridd. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnbokskutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav iht. forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Fritidsbolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 7 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 6 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 5 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad leil 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 7 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 7 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 6 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 6 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 5 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad leil 5 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad leil 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad leil 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Åpen kjøkkenløsning leil 7 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken leil 6 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Åpen kjøkkenløsning leil 5 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg rekvisitent.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2012 Tilbygg Vindfang leilighet 1.

- Det er påvist andre avvik:
Registrerte slitasje samt mindre skader på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner og nedløp bør utbedres/utskiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført hhv Ytong/Siperex og i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Registrerte stedvis overflateslitasje.
Deler av ytterkledning er ikke luftet.
Stedvis var nedre del av yttervegger ikke mulig å vurdere pga snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling anbefales.
Det anbefales etablert lufting av ytterkledning.
Nedre del av yttervegger anbefales vurdert når det er snøfritt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Registrerte noe ising på tak og i takrenner.
Registrerte stedvis mindre fuktmerker på undertak på kaldtloft.
Registrerte muselort på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre hhv med dobbelt glass og med 2 lags isolerglass.
Isolerglass nye hhv 1983 og 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Tak er tekket med taksteinsplater i stål.
Papp på vindfang til leil 1.
Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Taktekke skiftet i 1992 og taktekke over leilighet 5 nytt i 2016

Årstall: 1992 **Kilde:** Rekvisitent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Registrerte slitasje og mindre råteskade på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål og plast/pvc.
Feietrinn og plattform montert.
Snøfangere?

Årstall: 1992 **Kilde:** Rekvisitent

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.
Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass.
Boddør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte litt overflateslitasje på boddør.
Registrerte slitasje og mindre skade på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ca 15 m², er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med fliser, skiferfliser, gulvbelegg og parkett. Betonggulv i enkelte kjellerrom.
Vegger har hhv malte overflater og er kledd med MDF panelplater
Himling er kledd med takess-plater, MDF panel og trepanel
Overflater er hovedsakelig nye i perioden 2012 til 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt gulvknirk.
Registrerte stedvis litt slitasje samt stedvis mindre oppsprekking mellom enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulv på grunn i betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte høydeforskjell i gulv i fellestrappegang til ca 16 mm, i felles stue til ca 22 mm. I leil 5 til ca 50 mm i stue og ca 17 mm i soverom. I leil 6 til 37 mm i soverom. Og i leil 7 til ca 18 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.

Ifølg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

2 teglsteinspiper og brannmurer er pusset og malt.
Åpen gruepeis og peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Registrerte enkelte mindre svinnsprekker i puss-sjikt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i tørkerom.

Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand. Måleresultat: 14,5.

Vurdering av avvik:

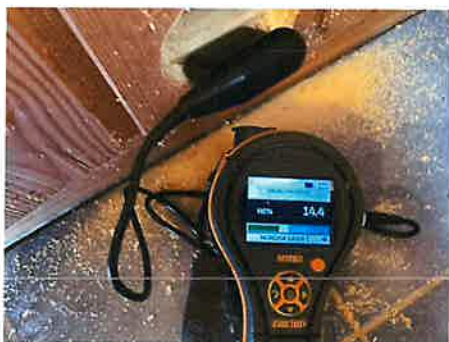
- Det er påvist andre avvik:

Det var ikke mulig å få tilgang til bunnsvill da spikerslag hindret dette. Det ble midlertidig foretatt måling i spikerslag som viser antydning til fuktinnhold. Det var lav temperatur i rommet og det er uvisst hvorvidt en normal romtemperatur i rommet ville virket inn på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innførede vegger som dette er en risikokonstruksjon og det anbefales at dette følges opp med målinger på senere tidspunkt.



TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

TG 2 Innvendige trapper

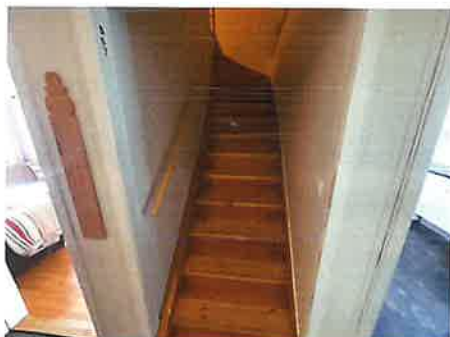
Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendige finerdører og speildører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014. Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme. Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte plater. Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys. Servant, wc og dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD LEIL 7

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 34 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannnett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjhjørne.

Smøremembran med ukjent utførelse.

I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.

Servant, wc og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling..

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 7

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger til bad i naboleilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

2. ETASJE > BAD LEIL 6

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014. Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.

Servant, wc og dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD LEIL 6

Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

2. ETASJE > BAD LEIL 6

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 25 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannnett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 6

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjhjørne

Smøremembran med ukjent utførelse.

I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



2. ETASJE > BAD LEIL 6

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD LEIL 6

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling..

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 6

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger til bad i naboileilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

2. ETASJE > BAD LEIL 5

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusj.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD LEIL 5

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

2. ETASJE > BAD LEIL 5

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 27 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 5

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusj.
Smøremembran med ukjent utførelse.
I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



2. ETASJE > BAD LEIL 5

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusj.

2. ETASJE > BAD LEIL 5

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD LEIL 5

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger til yttervegg og til bad i naboileilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

KJELLER > BAD LEIL 1

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



KJELLER > BAD LEIL 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

KJELLER > BAD LEIL 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 37 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannnett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD LEIL 1

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusj.
Smøremembran med ukjent utførelse.
I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



KJELLER > BAD LEIL 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusjhjørne.

KJELLER > BAD LEIL 1

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i vegg..

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD LEIL 1

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dus er plassert vegg/grunnmur i Ytong/Siporex og hulltaking er derfor ikke mulig.

1. ETASJE > BAD HYBEL 2

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servant, wc og dusj.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

1. ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 30 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv i dusj.
Smøremembran med ukjent utførelse.
I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



1. ETASJE > BAD HYBEL 2

Sanitærutstyr og innredning

Servant, wc og dusj.

1. ETASJE > BAD HYBEL 2

Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD HYBEL 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt vindfang bak dusj uten å påvise unormale forhold.
Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand.
Måleresultat: 0.



1. ETASJE > BAD HYBEL 3

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.
Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusj.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD HYBEL 3

Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

1. ETASJE > BAD HYBEL 3

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 20 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannnett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD HYBEL 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusj.

Smøremembran med ukjent utførelse.

I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



1. ETASJE > BAD HYBEL 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant samt speil med overlys.
Servant, wc og dusj.

1. ETASJE > BAD HYBEL 3

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD HYBEL 3

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger til naboileilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Alle bad i bygningen ble etablert/rehabilitert i perioden 2012 til 2014.

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servant, wc og dusj.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 18 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusj.

Smøremembran med ukjent utførelse.

I sluk var det synlig at slukmansjett er ført under slukets klemring.



1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, wc og dusj.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 3

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot bad er i mur/betong og hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING LEIL 7

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med parkett.

Vegger er kledd med MDF panelplater.

Himling er kledd med MDF panel.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte

plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.

Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap samt oppvaskkum i rustfritt stål.



2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING LEIL 7

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > KJØKKEN LEIL 6

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med parkett.

Vegger er kledd med MDF panelplater.

Himling er kledd med MDF panel.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.

Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap samt oppvaskkum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN LEIL 6

TG2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING LEIL 5

TG1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Hybelkjøkkeninnredning med 2 kokeplater, benkekjøleskap samt oppvaskkum i rustfritt stål.

Årstill: 2012

Kilde: Rekvirent



2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING LEIL 5

TG2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med malte plater.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.



KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > FELLES KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med takess-plater.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og profilerte dører/fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > FELLES KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

2 stk kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Rekurent



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør i plast pvc med fordelingsskap.

Enkelte kobberør og forniklede rør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2012 Kilde: Rekurent



SPESIALROM

1. ETASJE > FELLES WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Servantskap med heldekkende servant.

Servant og wc.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.
Enkelte jern-/soilrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2012 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre jern/soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger, himlinger samt i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

1 stk varmtvannsbereider på 287 liter (fra 1999) samt 1 stk trolig 280 liter (ukjent alder) plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det kunne ikke registreres at det var sluk i gulv i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 volts elektrisk anlegg med 2 stk sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern samt digital strømmåler.

El-anlegg med sikringsskap delvis nytt i perioden 2011 til 2014.

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.
2012 Hovedsakelig nytt i perioden 2012 til 2014.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke utført el-tilsyn de senere år, dette anbefales.



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.

Røykvaslere montert.
Brannslukningsapparater.
Brannstiger montert.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Utførelse av drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Registrerte fuktmerker, saltutslag og avflassing/avskalling på grunnmur i kjeller.

Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble avdekket høy fuktverdier på nedre del av grunnmur samt på betonggulv inntil grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

Det kan ikke utelukkes at tiltak mht drenering er nødvendig.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Ytong/Siporex.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte mindre avskalling på puss-sjikt ved manglende takrennedløp.

Registrerte fuktmerker, saltutslag og avflassing/avskalling på grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadet puss bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG II Terrengforhold

Tomten er skrånende sydvendt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG II Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type, alder og tilstand.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.

Det er ikke behov for tiltak siden anlegget fungerer i dag, men det kan ikke utelukkes at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

338 m²/327 m²

Fritidsbolig: 2 Vindfang, 5 Kjøkken, 5 Stuer, TV-stue, 2 Gang, 6 Soverom, 7 Bad, 2 Bod, 3 Trapperom, Teknisk rom, Tørkerom, 2 dusjrom (ikke lenger i bruk), Toalettrom, Hybel 2:, Hybel 3:, Hybel 4:, 3 Entré, Trappegang, Leilighet 7:, Leilighet 6:, Leilighet vest:

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det finnes ikke omsetninger for tilsvarende og sammenlignbare eiendommer i området. Markedsverdien er skjønnsmessig vurdert.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	17 500
Kommunale avgifter	Kr.	45 000
Vedlikehold	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	122 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
Kjeller	64			64			64
1. Etasje	165	11		176			176
2. Etasje	98			98			98
SUM	327	11					338
SUM BRA	338						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang , Åpen kjøkkenløsning, Stue , TV-stue , Gang , Soverom , Bad leil 1, Trappegang, Bod , Trappegang , Teknisk rom , Tørkerom, 2 dusjrom (ikke lenger i bruk)		
1. Etasje	Vindfang, Trappegang, Trappeløp, Felles kjøkken , Felles stue/spisestue , Felles wc , Hybel 2:, Soverom , Bad hybel 2, Hybel 3:, Soverom 2, Bad hybel 3, Hybel 4:, Soverom 3, Bad 3, Utvendig bod		
2. Etasje	Trappegang, Leilighet 7:, Entré , Åpen kjøkkenløsning leil 7, Stue , Soverom , Bad leil 7, Leilighet 6:, Entré/soverom, Kjøkken leil 6, Stue, Bad leil 6, Leilighet vest:, Entré , Åpen kjøkkenløsning leil 5, Stue , Soverom, Bad leil 5		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fremlagt tegninger for hhv kjeller og 2 etasje (1 etasje er ikke fremlagt), plantegning for 2 etasje er korrekt ift slik etasjen fremstår. Det er mindre avvik fra fremlagt plantegning i kjeller, rom vist som tv-stue i leilighet er ikke etablert, der er det eldre tørkerom og to dusjer som ikke lenger er i bruk.
Det er fremlagt ferdigattest datert 08.10.2013 vedr bygging av vindfang/endring av fasade.

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: Åpningsvinduer på soverom i leil 7 har bredde + høyde = 50 cm + 49 cm = 99 cm, jmf krav til rømningsveg skal minste bredde være 50 cm og minste høyde være 60cm og sum bredde + høyde skal være minst 150 cm.
Jmf krav skal det være rømningsveg fra minst annethvert rom og soverom ligger stue som har godkjent rømningsveg og krav vurderes derfor å være oppfylt.

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	306	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Jonas Olaussen	Kunde
	Rune Thorkilsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	186		0	1351.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ustedalen 4

Hjemmelshaver

Fagforbundet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Ustedalen 4 er beliggende i sentrum av Geilo med enkel adkomst og kort avstand til sentrum med forretninger, bevertning, off kommunikasjon m.m.

God utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Privat stikkveg fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er iflg kommunekart.no omfattet av Reguleringsplan for del av Geilo sentrum, sentralområdet ,med reguleringsbestemmelser stadfestet 20.12.1978.

Eiendommen er beliggende i område angitt som boliger men benyttes som fritidsbolig/fagforeningshytte.

Om tomten

Tomten er eiet og er 1351 m2. Tomten er skrånende sydvendt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2024		Gjennomgått	0	Ja
Rekvirent	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inneholdt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 konstruksjoner, primært i tilstøtende (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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC1305>

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

