

# Tilstandsrapport

📍 Flugonfjellvegen 81 , 3697 TUDDAL

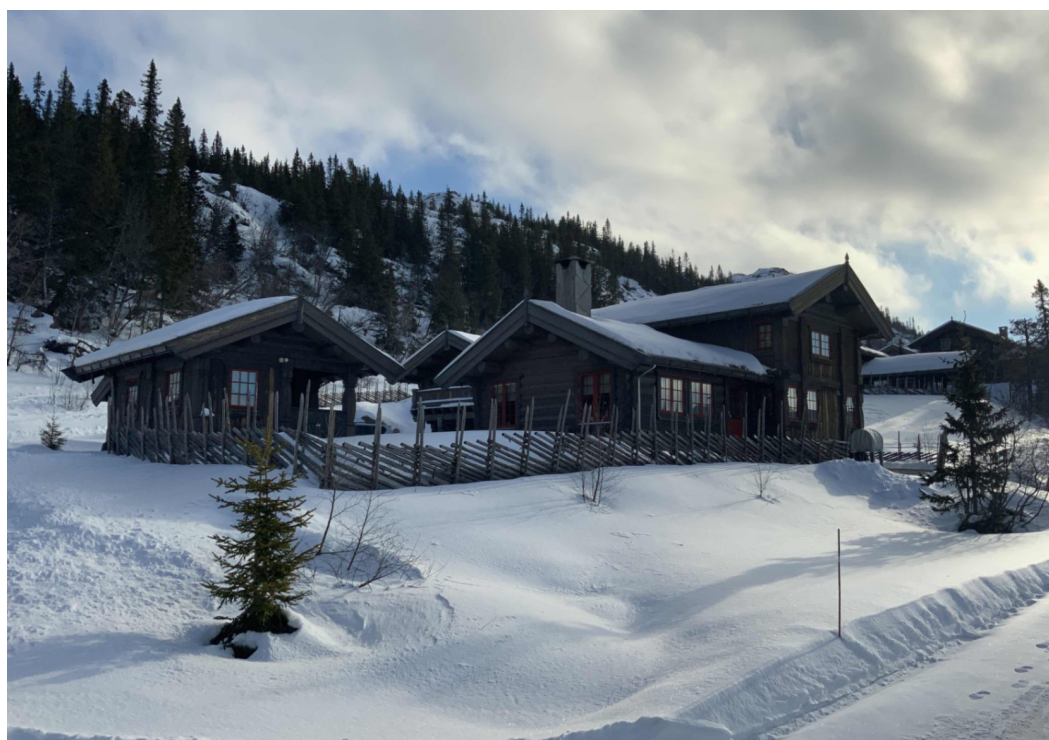
📖 HJARTDAL kommune

# Gnr. 92, Bnr. 101

## Markedsverdi

### 7 150 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 130 m<sup>2</sup>, Stabbur 63 m<sup>2</sup>, Anneks 23 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.02.2022

Rapportdato: 17.03.2022

Oppdragsnr: 14198-1026

Referansenummer: RO1642

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert takstmann: Erick André Salmon



  
Medlem av 



Gyldig rapport  
17.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

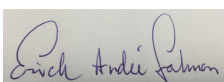
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

## IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag seks takstmenn, en takstassistent/sekretær og en deltid på regnskap. Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på [takstnett.no](http://takstnett.no)



Erick André Salmon  
Uavhengig Takstmann  
17.03.2022 | NOTODDEN

### IL Takst AS

Stallbakken 1  
466 33 380

### Rapportansvarlig

Erick André Salmon  
Uavhengig Takstmann  
[erick@iltakst.no](mailto:erick@iltakst.no)  
480 37 045

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av 3 bygninger på en forholdsvis flat opparbeidet tomt.

Eiendommen har sengeplass til 10-12 stk og med 4 bad fordelt på 2 i hovedhytte og 1 stk. bad i hver av de andre bygninger.

Det er badstue i 2 etasjen på hovedbygningen.

3 stuer fordelt med 2 stuer i hovedhytte og 1 stue i stabbur. Det er 2 kjøkken fordelt på 1 i stabbur og 1 i hovedhytte.

Alle bad har flislagte gulv med varmekabel, dusjnise i 2 etasje hovedhytte ellers dusjkabinett.

Bygningene er satt opp i tømmer og stavkonstruksjoner fra en anerkjent lokal produsent, Tinnoset Sag og Laft, og med lokale håndverkere som har utført håndverksarbeider med god kvalitet.

Eiendommen er ferdigstilt i 2013 og har en gjennomført høy standard, og med kvalitet på leveranser som overgår med god margin det som er normalt i byggebransjen.

Det er etablert en stor peis i naturstein inne i stue på hovedbygningen.

Innvendig i bygningene er det en blanding av skrå og flate himlinger.

Det er etablert godt med skapplass i alle bygninger.

Alle bad har tilstandsgrad 2 da det ikke er fremvist noen dokumentasjon på verken arbeider eller produkter som er benyttet.

I annekset ble det i tillegg avdekket at slukmansjett ikke er utført iht. til leggeanvisningen.

Bygninger har stadig behov for fortløpende vedlikehold og ved befaring er det avdekket noe behov for utvendig behandling av treverk samtidig som det ble registrert noe sprekkdannelse på tømmer og større bærende konstruksjoner.

Andre avvik som er registrert ved befaring er beskrevet under punktene i rapporten.

## Annekset - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Frittstående bygning i stavlaft montert på støpt plate.

Bygningen inneholder gang, 2 soverom, bad og utvendig bod.

Utvendig kledd med stående kledning, med et rammeverk av stavlaft og tømmerstokker

Inntrukket inngangsparti med takoverbygg.

Torv på tak.

Malte vinduer med sprosseinndeling fra Bjervamoen trevare.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Uisolert bod med egen inngang.

Innvendig inneholder bygningen 2 soverom, gang og bad.

Bad og gang med fliser på gulv og varmekabel i gulv.

Oljet furugulv i soverommene.

Alle vegger kledd med behandlet stående panel.

Alle himlinger med behandlet panel.

Panelovner i soverom

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad med flislagt gulv og sokkelflis og varmekabel i gulv.

Varmtvannstank henger på vegg i bad.

Dusjkabinett, gulvmontert wc og enkel porselensvask.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmekabel i støpte gulv.

Varmtvannstank i bad.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Se under fritidsbygning.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2013

[Gå til side](#)

### UTVENDIG

Bygning oppført i en blanding av tømmervegger og stavlaftkonstruksjon.

Deler av bygningen har 2 etasje.

Alle overflater utvendig behandlet med møre tyri.

Vinduer fra Bjervamoen trevarefabrikk med sprosser.

Malt hoveddør og malt terrassedør.

Takkonstruksjon med tømmerstokker som bærende med ovenpåliggende

sperrekonstruksjon, isolasjon og torvtekke.

Innebygde takrenner.

Pipe utvendig kledd med skifer.

Overbygd inngangsparti med

tremmegulv/plank på plattingen.

[Gå til side](#)

### INNVENDIG

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 2 stk. stuer, kjøkken, vf, gang, teknisk rom, 2 soverom, 2 bad, badstue og eget wc rom under trapp.

Bygningen har fliser på gulv i gang, teknisk rom og badrom med varmekabel.  
Gulver for øvrig med eikeplank  
Alle vegger med behandlet tømmer og panel  
Alle himlinger med behandlet panel.  
Synlige tømmerstokker/dragere behandlet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene har membran av ukjent utførelse og iht. levetidsbetraktninger er mer enn halvparten av forventet levetid brukt opp.  
Alle våtrom har marmorfliser med sokkelflis.  
Vegger kledd med beiset panel.  
Himlinger med beiset panel.  
Innredninger fra lokal produsent med innfelt vask i benkeplate.  
Våtrom med dusjkabinett og glassvegg/dør

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i massiv eik fra Black, Red and White i patinert utførelse med eik benkeplate og nedfelt stålkum.  
Integrert platetopp med komfyr under, kjølfrys, oppvaskmaskin og avtrekksvifte.  
Heltre benkeplate.  
Godt med benkeplass og godt med over og underskap.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i 2 etasje i tilknytning til bad 2 etasje.  
Badstueovn, innredning med benker og tremmegulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap, varmekabler, samleskap for rør i rør, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin. Peisinsats i stue.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ved befaring var det snødekt på det meste av eiendommen som gjør det noe utfordrende å vurdere utendørs.  
Eiendommen synes å være etablert på en opparbeidet flat tomt uten at det er noen tegn til at terreng heller inn mot bolig.  
Dette bør undersøkes nærmere når snøen blir borte.  
Det er gode parkeringsmuligheter inne på tunet mellom alle bygninger.

## Stabbur - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Frittstående bygning i 2 etasjer i stavlaft montert på støpt plate.  
Bygningen inneholder gang, 1 soverom, bad og åpen stue/kjøkkenløsning i 2 etasjen.  
Terrasse i begge etasjer.  
Utvendig kledd med stående kledning, med et rammeverk av stavlaft og tømmerstokker  
Inngangsparti med takoverbygg/terrasse over.  
Torv på tak.  
Malte vinduer med sprosseinndeling fra Bjervamoen trevare.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig inneholder bygningen 1 soverom, gang og bad og åpen stue/kjøkkenløsning i 2 etasjen.  
I tillegg er det etablert et lite kott under trapp til 2 etasjen  
Bad og gang med fliser på gulv og varmekabel i gulv.  
Malt furugulv i soverommet.  
Alle vegger kledd med behandlet stående panel.  
Alle himlinger med behandlet panel.  
Panelovner i soverom

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislågt gulv og sokkelflis og varmekabel i gulv.  
Varmtvannstank henger på vegg inne i skap/kott vis a vis bad.  
Dusjkabinett, gulvmontert wc og innredning med underskap, nedfelt håndvask, speil med lysgesims og overskap

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Black, Red and White med profilerte dører i underskap.  
Heltre benkeplate med olje og nedfelt vaskekum.  
Overskap med glass satt på benkeplate  
Oppvaskmaskin, kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannstank i skap/kott  
Samleskap for rør i rør inne på bad

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Se under fritidsbolig

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 150 000

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	86	79	7
2. Etasje	44	44	0
<b>Sum</b>	<b>130</b>	<b>123</b>	<b>7</b>

Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	27	26	1
2. Etasje	36	36	0
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>1</b>

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	23	19	4
<b>Sum</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Stabbur

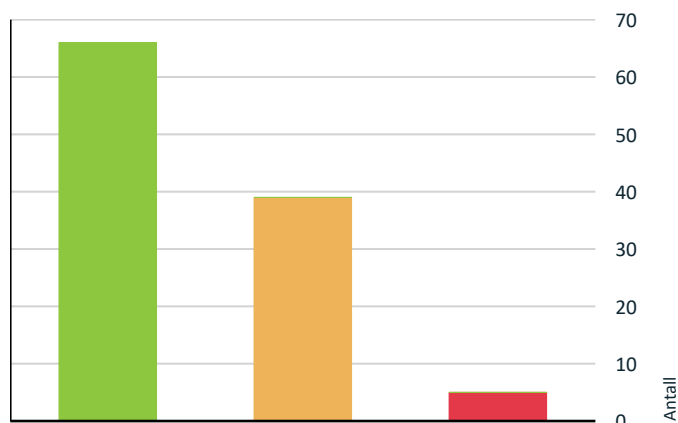
- Det foreligger ikke tegninger

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

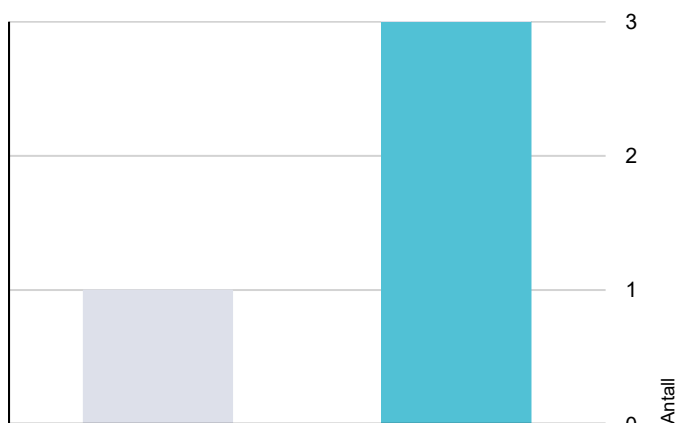
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ifølge eier er det sprekke på del nedløpsrør, ikke påvist ved befaring.

Drenerende masser i grunnen men deler av bygningen har kryp rom under gulv uten mulighet for inspeksjon.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

En del sprekkeformasjoner på konstruksjonen/bunnstokk samt betydelig værslitasje på vegg mot syd og vest. Mindre loddavvik registeret, men ikke mer enn normalt for denne tidsepoke.

Det opplyses at vegger ikke er målt med instrument for å finne avvik på retning og overflate. På visuelt grunnlag er vegger i tilfredsstillende stand.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det er påvist andre avvik:

Ved befaring var taket snødekt og det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.  
Ved befaring er det avdekket isdannelse/fukt som renner mellom torvstokk og vindskier.

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

Det er avvik:

Noe ujevne fuger/sammenføyninger på eikeplanken. Enkelte steder er det varierende "sammenføyning" av eikeplanken.  
Flisgulv fremstår i all hovedsak uten større synlige feil og mangler. Enkelte steder med mindre ujevnheter/kanting.  
Vegger og himlinger fremstår i all hovedsak uten synlige avvik. Det er registrert noe kvae utkast på enkelte panelbord.

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

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

Det er ikke opplyst om tiltak mot radon.  
Geo kart viser at det er begrenset eller lite radon i området.  
Eiendommen ligger innenfor område avmerket med gult.

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

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.  
Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

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

Det er avvik:

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Panlkledde vegger i våtsoner.

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

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Bak dusjkabinett er det registrert at silikonfuge i overgangen gulv/vegg og i hjørne sokkelflis sprekker opp.  
Badet er bygget med flatt gulv og ved en eventuell utilsiktet lekkasje kan lekkasjevann trenge inn i tilstøtende rom, soverom.

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

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen  
Badet er 9 år gammelt og forventet levetid for membran er 15-18år

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Vindu rett over badekar.  
Panelvegg i våtsoner.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.  
Gulv i bad er tilnærmet flatt med lokalt fall inne i dusjnisje.  
Høyde fra topp sluk til synlig membran ved dørterskel oppfyller ikke kravene til våtrom

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.  
Det er registrert sprekk i benkeplate ved vindu og det er registrert sliping av benkeplate slik at overflatebehandlingen ikke er fullstendig.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er avvik:

Flatt gulv med sluk under varmtvannstanken

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## Stabbur

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Noe værslitasje på deler av veggene, samt noe oppsprukket på den grovere delen med søyler og tømmerstokker.

Noe svartsopp.

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

Det er avvik:

Sammenføyningen på gulvbordene er noe ujevn. Det er åpninger mellom bordene enkelte steder.

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

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

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

Det er avvik:

Mindre knirk i trinn ved bruk av trapp

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

Det er avvik:

Enkelte dørblander går litt tregt og tar i karm.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vegger kledd med panel og panel nær våtzone, vask.

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

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

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

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Badet fungerer ved forsiktig bruk men oppfyller ikke kravene for våtrom.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

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

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

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

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

Flatt gulv på bad kan føre til at lekkasjevann fra rørskap kan renne ut i tilstøtende rom

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

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

Det er ikke etablert sluk i forbindelse med varmtvannstank.

# Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

## Anneks

### **TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**!** **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

**!** **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Noe værslitasje på enkelte deler av kledningen/rammeverket samt noe sprekkdannelse i rammeverket og tømmerstokker.  
Det er også registrert noe svartsopp på deler av konstruksjonen

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det er påvist andre avvik:

Svartsopp på deler av undertak/taksperrer synlig ved befarings

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

Det er avvik:

**!** **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er oppført uten radonduk.  
Ifølge geo kart ligger bygningen i et område som betegnes som moderat til lav forekomst av radon.

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

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dør til soverom går tregt i karm og det er registrert at dørblad har vært kappet/høvlet i toppen for å kunne lukkes.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vegger er kledd med panel som ikke er et egnet material i våtsoner.

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

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

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

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Eventuell lekkasje kan føre til lekkasjevann til tilstøtende rom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen  
Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ved befarings er det registrert at utførte slukmansjett/membran ikke går under klemringen hele veien.

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

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

Gulv i bad er tilnærmet flatt og eventuelle lekkasjer kan føre til lekkasjevann i tilstøtende rom.

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

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Eier/tidligere takstrappport.

**Standard**  
Høystandardhytte med alle fasiliteter.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Undertak tekket med sveisemembran og med isolasjon under og torvdekket over.  
I fremkant er det montert smidde torvkroker, torvstokk, hvor membran er brettet opp på.

### Nedløp og beslag

TG 2

Innebygde renner og med aluminium renne nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Ifølge eier er det sprekk på del nedløpsrør, ikke påvist ved befaring. Drenerende masser i grunnen men deler av bygningen har kryp rom under gulv uten mulighet for inspeksjon.

#### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann kan komme inn i kryp rom under bolig og det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for kontroll av kryprom.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Deler av hovedbygningen i tømmerlaft og øvrig del med stavlaft og 15 cm isolasjon, vindtett og stående kledning.  
Utskjærte stokker danner rammeverket på stavkonstruksjonen.  
Tømmer og stavlaft er levert av Tinnoset stav og laft.  
Behandlet med møretyri tømmerolje

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.
- En del sprekkdannelser på konstruksjonen/bunnstokk samt betydelig værslitasje på vegg mot syd og vest.  
Mindre loddavvik registeret, men ikke mer enn normalt for denne tidsepoke.  
Det opplyses at vegger ikke er målt med instrument for å finne avvik på retning og overflate. På visuelt grunnlag er vegger i tilfredsstillende stand.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør utføres vedlikeholdsarbeider på vegger med slitasje.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Rundtømmer som bærende med panel/undertak montert på stokker og stedvis supplert med konstruksjonsvirke, levert av Tinnoset stav og laft.  
Kompakt tak med utvendig isolasjon og ifølge hjemmelshaver er konstruksjonen utført iht de krav som settes for kompakte tak.



#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
  - Det er påvist andre avvik:
- Ved befaring var taket snødekt og det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.  
Ved befaring er det avdekket isdannelser/fukt som renner mellom torvstokk og vindskier.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør undersøkes nøyere hvorfor fukt/isdannelser oppstår ut mot vindski.

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 1

2+ 1 lags vinduer med faste sprosser levert av Bjervamoen trevarefabrikk.



## Dører

TG 1

Fabrikk fremstilte ytterdører fra Accoya  
Malt balkongdør med glassfelt og sprosse inndeling.



Ytterdør

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Terrasser var ikke tilgjengelige for takstmann ved befaringen.  
Overbyggd inngangsparti med skifer på støpt plate.

### Vurdering av avvik:

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

Terrasser og balkonger i all hovedsak snødekte ved befaring.

Den del av terrassegulv som var synlig fremstår som velholdt uten synlige feil eller mangler.

Fundamenter til terrasser ikke tilgjengelige ved befaring grunnet snø.

### Tiltak

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

## Andre utvendige forhold

TG 1

Tyri behandlet tømmerstokker og trepanel. Rekkverk i samme utførelse.

Bærestokker i stavkonstruksjonen også med tyri.

Skigard etablert rundt store deler av eiendommen.



## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

### 1etg:

Gulver inne er i all hovedsak belagt med massiv eikeplank fra Boen etterbehandlet med olje.. Flislagte gulv i teknisk rom, entre og bad. Marmorfliser på våtrom og skifer fliser førøvrig  
Vegg overflater med tømmer og stående panel behandlet med Møretyri Tyrill. Fliser på vegg i kjøkken.  
Innvendige himlinger med panel i både skråtak og flate himlinger alt sammen behandlet med Møretyri Tyrill. De fleste rom med synlig konstruksjonsdragere.

### 2etg:

Gulver med massiv eikplank fra Boen, etterbehandlet med olje. Tremmegulv i gran inne i badstue. Marmorfliser på gulv i bad. Innvendige vegger med stående panel, behandlet med Møretyri Tirill. Badstue med stående granpanel og synlig tømmerkonstruksjon i furu øverste delen av veggene.  
Himlinger med panel behandlet med Møretyri Tirill. Badstuehimling med ubehandlet furupanel.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevne fuger/sammenføyninger på eikeplanken. Enkelte steder er det varierende "sammenføyning" av eikeplanken.  
Flisgulv fremstår i all hovedsak uten større synlige feil og mangler.  
Enkelte steder med mindre ujevnheter/kanting.  
Vegger og himlinger fremstår i all hovedsak uten synlige avvik. Det er registrert noe kvæe utkast på enkelte panelbord.

### Tiltak

- Tiltak:

Kvæe utkast kan fjernes mekanisk.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebjelkelag med vindtetting mot grunnen. Ifølge opplysninger er det etablert lufteluker og det ble ved befarings observert 4x6" ventiler i ringmuren.

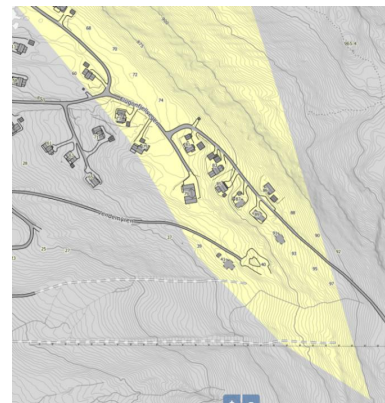
Bjelkelag er isolert med 20 cm isolasjon og det er etablert diffusjonstett før montering av gulvoverflater.

Trebjelkelag som etasjeskille med panel i himlinger. Noen av rommene med synlige bjelker/dragere.

## Radon

TG 2

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle tiltak mot radon



Gul farve viser lite eller begrenset mengde radon. Grå farge viser noe usikker forekomst av radon

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om tiltak mot radon.

Geo kart viser at det er begrenset eller lite radon i området. Eiendommen ligger innenfor område avmerket med gult.

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 1

Leca pipe forblendet med stein både ute og inne.  
Peisinnsett med steinsatt mur i stue.



## Krypkjeller

TG 2

Under bygningen er det i enkelte rom hvor det ikke er støpt dekke etablert bjelkelag på ringmur med kryprom under.  
Ved befaring er det registrert ventiler i ringmuren men kryprommet lar seg ikke inspiseres.  
Montering av ventiler synes noe begrenset.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Utifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Utifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

## Innvendige trapper

TG 1

Innvendig tretrapp i beiset utførelse med rekkverk på 2 sider.  
Trappeløp fremstå i funksjonell stand. Dels bratt helningsvinkel.  
Merk at dagens krav til trapper i innvendig boenheter, er håndlist på to sider for fallsikring.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendige 3 speils tredører malt, fra Vennesla trelast, og med dempelist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Tiltak

- Tiltak:

Behov for justering av enkelte dører.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Utvendig bod med egen inngang. Vannfast spongulv, uisolerte bindingsverksvegger og ubehandlet panel i himling.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad tilsluttet soverom 1 etg.  
Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabel i gulv.  
Vegger med beiset panel avsluttet rett over sokkelflis med overheng over sokkelflis.  
Innredet med underskap med benkeplate og nedfelt porselens vask og med overskap og speil.  
Dusjkabinett.  
Gulvmontert vv i porselen.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med stående kledning behandlet med Møretyri Tyrill.  
Spesialprofil kjøpt av Tinnoset stav og laft.  
Himlinger med panel behandlet med Møretyri Tyrill.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Pankledde vegger i våtsoner.

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Bad fungerer med dagens bruk og det er ved befaring ikke registrert synlige skader/avvik på vegger.

## Overflater Gulv

TG 2

Flatt gulv med sokkelflis på vegg med marmorfliser og varmekabel.



### Vurdering av avvik:

- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Bak dusjkabinett er det registrert at silikonfuge i overgangen gulv/vegg og i hjørne sokkelflis sprekker opp.

Badet er bygget med flatt gulv og ved en eventuell utilsiktet lekkasje kan lekkasjevann trenge inn i tilstøtende rom, soverom.

### Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.



fuger sprekker bak dusjkabinett



Fuger sprekker bak dusjkabinett

### Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Badet er 9 år gammelt og forventet levetid for membran er 15-18år

### Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Installasjon 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.

Sluk er plassert under dusjkabinett og dette må flyttes for å inspisere sluket.



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med overskap, lys og speil.  
Innredning fra lokal håndverker med gesimskasse/belistning.  
Nedfelt porselensvask i benkeplate.  
Underskap med skuffeseksjon og skap.  
Dusjkabinett  
Gulvmontert porselens wc.



wc og rør skap inne på bad

## Ventilasjon

TG 1

Elicent avtrekksvifte montert på yttervegg delvis bak dusjnisse.



## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Yttervegger og kjøkkeninnredninger mot våtsone gjør at det ikke er mulig med hulltaking

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

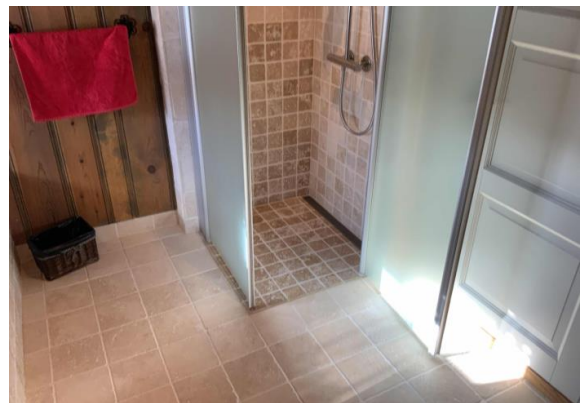
Baderom med flislagt gulv med sokkelflis og beiset panel/tømmer over sokkelfliser.

Rommet har lukket dusjrom med glassvegger og lokalt fall på gulv.  
Gulv i baderom foruten dusjrom er uten fall, tilnærmet flatt gulv.

Innebygd badekar med fliser. Denne kan dras frem for inspeksjon/repasjon. Eget sluk under kar som taksmann ikke har inspisert

Vegghengt wc.

Baderomsinnredning med overliggende formstøpt benkeplate med vask, 2 overskap og speil imellom med lys over.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med stående beiset kledning/tømmer samt fliser på vegg inne i dusjnise.

Tømmervegg på deler av veggene.

Beiset trepanel i himlinger og rundstokktømmer i samme utførelse.



### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu rett over badekar.

Panelvegg i våtsoner.

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av badekar bør det utvises meget forsiktig bruk av vann da vegger er kledd med panel, samt at det er plassert et vindu i våtsonen. Befaringen viser at bruken frem til nå ikke har påført synlige skader på vindu/panel .

## Overflater Gulv

TG 2

Gulver belagt med marmorfliser og med sokkelflis på vegg.

Marmorfliser på vegg inne i dusjnise med lokalt fall

Rennesluk anlagt i overgangen gulv/vegg inne i dusjnise.

Ifølge opplysninger gitt i ettertid skal det være sluk under badekar som takstmann ikke har inspisert.



Dusj 2 etasje



Fuktmåling rundt sluk i dusj.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Gulv i bad er tilnærmet flatt med lokalt fall inne i dusjnise.

Høyde fra topp sluk til synlig membran ved dørterskel oppfyller ikke kravene til våtrom

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet har fungert og fungerer med avviket under forutsetning at rommet benyttes med forsiktighet, slik det har vært benyttet fram til befaringsdagen.

Ved en eventuell utilsiktet lekkasje fra vannrør er det en fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran ikke synlig i stål rennesluk inne i dusjnise.



sluk i dusj 2 etasje

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Tiltak

- 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.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon av membranløsning.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt porselenstolett, 100cm hvit innredning med skap og skuffer i underskap. Hel hvit benkeplate med integrert vask. 2 stk overskap/hyller og speil med lys imellom overskap. Utskåret gesimskasse som avslutning over skap og speil. Badekar innebygget med fliser. Denne kan fjernes ved eventuelle behov for inspeksjon etc. Lukket dusj løsning med glassvegg og glassdør.



Innredning



Badekar

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekksvifte montert på ytterveggen.



Avtrekksvifte

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Fuktsøk på vegger inne våtsoner gir ingen unormale verdier verken på gulv eller vegg inne dusj.



Gulv i dusjnise



Vegg rett under blandebatteri i dusjsone

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i massiv eik fra Black, Red and White i patinert utførelse med eik benkeplate og nedfelt stålkum. Integrrert platetopp med komfyr under. Godt med benkeplass og godt med over og underskap.



Benkeplate mot vindu

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert sprekke i benkeplate ved vindu og det er registrert sliping av benkeplate slik at overflatebehandlingen ikke er fullstendig.

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Reparasjon av benkeplater eller utskifting av benkeplate.

### Avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte med kullfilter

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc rom etablert under trapp til 2 etasjen.  
Gulv med Boen eikeplank.  
Vegger kledd med panel som er behandlet med Møretyri Tyrill, himling delvis panel og delvis baksiden av trapp, alt behandlet i samme farge.  
Gulvmontert wc, enkel porselensvask med speil og lys over.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

## 2. ETASJE > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Tremmegulv i gran.  
Vegger med stående granpanel og synlig tømmerkonstruksjon i furu øverste delen av veggene.  
Himling med ubehandlet furupanel.



### Teknisk anlegg

TG 1

Badstueovn.  
Ikke funksjons testet

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset.  
Info er basert på opplysninger fra selger.  
Tilfredsstillende vanntrykk ved test.

Rør i rør på vanntilførsel og noen kobberør inne i teknisk rom.

### Avløpsrør

TG 1

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset.  
Info er basert på opplysninger fra selger.  
Vannet renner greit ut av avløpssystemet uten noen opphoping av vann.

Plast avløpsrør, alt sammen tilkoblet privat anlegg for hyttefeltet.

### Ventilasjon

TG 1

Avtrekksvifter på bad.  
Avtrekksvifte med kullfilter i kjøkken over komfyr.

### Andre VVS-installasjoner

TG 2

Rom som er definert som teknisk rom inneholder også varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Hovedstoppekran.  
Samleskap for rør i rør.  
I tillegg er det sikringsskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Flatt gulv med sluk under varmtvannstanken

#### Tiltak

- Tiltak:  
Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne over i tilstøtende rom da gulv i teknisk rom er tilnærmet flatt.

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank 300l fra Oso, i teknisk rom med sluk under tanken.

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

TG 1

Varmekabler i gulver. med flis.  
Panelovner.  
Peis i stue.  
Fiberkabel.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringssskap med 50A hovedsikringer.  
32A byggestrøm.  
20A Komfyr.  
Kurs til badstueovn.  
Overspenningsvern.  
17 stk 15 A sikringsers kurser.  
Lyskilder med dimmere.

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**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Samsvarserklæring fremlagt**
3. 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**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Feil fra E-verket førte til at det ble sendt ut for høy spenning i nettet og forsikringstaker forteller at elektrikker har utbedret de feil som oppsto i denne forbindelsen, samsvars erklæringen fremvist**
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Brannvarsler i hver etasje

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Det er ikke fremvist noe brannslukker utstyr ved befaringen.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Ikke funksjonstestet**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Oppfylte steinmasser i store deler av tomtearealet med finere shingellag over.

### Drenering

TG 1

Ifølge opplysninger er takvann ført rett ut i grunnen med drenerende masser.

Det er ikke etablert dreneringsrør i bakken.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Oppfylte steinmasser og med leca ringmur ifølge opplysninger gitt ved befaring.

Ved befaring var det delvis snødekt rundt deler av fritidsbolig slik at det ikke var mulig å inspisere hele ringmur.

### Terrengforhold

TG 1

Ved befaring var det snødekt på det meste av eiendommen som gjør det noe utfordrende å vurdere utendørs.

Eiendommen synes å være etablert på en opparbeidet flat tomt uten at det er noen tegn til at terreng heller inn mot bolig.

Dette bør undersøkes nærmere når snøen blir borte.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Privat vann og avløpsanlegg for hyttefeltet

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Andre tomteforhold

TG 1

Tomten har skigard rundt det meste av eiendommen.

## STABBUR



### Byggeår

2013

### Kommentar

Eier/tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Undertak tekket med sveisemembran og med isolasjon og torvdekke over.

I fremkant er det montert smidde torvkroker, torvstokk, hvor membran er brettet opp på.

## Nedløp og beslag

TG 1

Innebygde renner og med sink rennenedløp

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Deler av hovedbygningen i tømmerlaft og øvrig del med stavlaft og 15 cm isolasjon, vindtett og stående kledning. Utskjærte stokker danner rammeverket på stavkonstruksjonen. Tømmer og stavlaft er levert av Tinnoset stav og laft. Behandlet med møretyri Tømmerolje

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Noe værslitasje på deler av veggene, samt noe oppsprukket på den grovere delen med søyler og tømmerstokker. Noe svartsopp.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vedlikeholdsbeising bør utføres. Svartsopp kan fjernes med klorin eller lignende. Svartsopp er kun skjemmende ikke skadelig for treverket.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Rundtømmer som bærende med panel/undertak montert på stokker og stedvis supplert med konstruksjonsvirke, levert av Tinnoset stav og laft.

Kompakt tak med utvendig isolasjon og ifølge hjemmelshaver er konstruksjonen utført iht de krav som settes for kompakte tak.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

TG 1

2 +1 lags vinduer med .faste sprosser levert av Bjervamoen trevarefabrikk

## Dører

TG 1

Fabrikkfremstilte ytterdører fra Accoya  
Terrassedør 2 etasje fra kjøkken/stue til terrasse.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd treplattung ved inngangsparti og balkong 2 etasje.

## Utvendige trapper

TG 3

Steinheller ved inngangsparti .

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Andre utvendige forhold

TG 1

Stabbur i 2 etasjer med overbygd inngangsparti og terrasse både i 1 og 2 etasjen.

2 etasjen har et større areal enn 1 etasjen.

Bygningen er satt opp i stavlaft med torv på tak.

Terrasseplattung både i 1 og 2 etasje.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

#### 1etg:

Gulver i entre kott med fliser av skifer. Marmorfliser i bad med sokkelflis. Malt furugulv i soverom.

Vegger kledd med panel behandlet med Møretyri Tyrill  
Himlinger med synlige konstruksjonsdragere og panel behandlet med Møretyri Tyrill

#### 2etg:

Gulv med Boen heltre eik etterbehandlet med olje.

Vegger kledd med panel, behandlet med Møretyri Tyrill.

Skråhimling i 2 etasjen med rundstokktømmer som bærende element, alt behandlet med Møretyri Tyrill.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sammenføyningen på gulvbordene er noe ujevn. Det er åpninger mellom bordene enkelte steder.

### Tiltak

- Tiltak:

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt plattung med stavlaftkonstruksjon over.

Etasjeskille med trebjelker og isolert med 20 cm isolasjon. Panelkledd himlinger.

Noen av rommene med synlige bjelker/dragere/tømmerstokker



# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

Det er ikke gitt opplysninger om radon tiltak.  
Eiendommen ligger i et område som er definert med moderat til lite radon, se info under fritidsbolig.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp beiset til 2 etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre knirk i trinn ved bruk av trapp

### Tiltak

- Tiltak:

Det er registrert mindre knirk i trapp ved befarings.

## Innvendige dører

TG 2

Hvitmalte fyllingsdører i heltre

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblader går litt tregt og tar i karm.

### Tiltak

- Tiltak:

Justering av dører

## Andre innvendige forhold

TG 1

Bygget er oppført med 2 soverom, bad, og stue/kjøkkenløsning i 2 etasje som gjør dette i all hovedsak til en selvstendig enhet, bortsett fra at det er ikke etablert noen kokemuligheter på kjøkken i 2 etasje.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Gulver og sokkelfiser i marmor og elektriske varmekabler

Vegger med stående beiset spesialprofil fra Tinnoaset laft.

Himlinger med beiset panel

Dusjkabinett

Innredning med underskap, benkeplate med nedfelt porselensvask, overskap og speil med lys .

Elektrisk avtrekksvifte.



Oversikt bad



Sluk med membran

### Overflater vegger og himling

TG 2

Innvendige vegger kledd med beiset panel.

Innvendige himlinger med beiset panel og synlige konstruksjonsdragere.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vegger kledd med panel og panel nær våtsone, vask.

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Badet fungerer med forsiktig bruk men oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Marmorfliser på gulver i bad med sokkelflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Badet fungerer ved forsiktig bruk men oppfyller ikke kravene for våtrom.

### Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med forsiktig bruk.

Badet har dusjkabinett.

Eventuelle rørbrudd kan medføre at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende rom.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulv under dusjkabinett med tegn til smøremembran av ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

### Tiltak

- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med overskap, lys og speil.

Innredning fra lokal håndverker med gesimskasse/belistning.

Nedfelt porselens vask i benkeplate.

Underskap med skuffeseksjon og skap

Dusjkabinett

Gulvmontert porselens wc.

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekksvifte montert på yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

### Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ingen til luft spalte under dør.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Våtsoner mot yttervegg.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Åpen stue/kjøkkenløsning i hele 2 etasjen med utgang til balkong. Hvit kjøkkeninnredning fra lokal leverandør med kraftig benkeplate i beiset tre og med nedfelt vaskekum. Oppvarming med panelovner samt varme fra varmekabler 1 etasje.

## Avtrekk

TG IU

Enkel kjøkkeninnredning uten kokemuligheter og avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Rør i rør opplegg med samleskap i

### Vurdering av avvik:

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

Flatt gulv på bad kan føre til at lekkasjevann fra rørskap kan renne ut i tilstøtende rom

### Tiltak

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

Lekkasjevann fra rør i rør skap kan renne til tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør.  
Privat vann og avløpssystem,  
Durgopropp inne i kjøkkeninnredningen.

## Ventilasjon

TG 1

Åpningsvinduer og elektriske avtrekksvifter i våtrom.

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Samleskap for rør i rør inne på bad i 1 etasjen.

## Varmtvannstank

TG 2

Oso varmtvannstank plassert på veggen i kott i gangen

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert sluk i forbindelse med varmtvannstank.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Lekkasjevann vil kunne renne utover i tilstøtende rom

## Elektrisk anlegg

TG 1

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2017 I forbindelse med at Hjartdal E-verk sendte feil mengde volt ut på nettet har hjemmelshaver byttet ut enkelte komponenter, brytere og termostater**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Samsvarserklæring fremlagt**
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 at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Under hendelsen i 2017 med feil volt fra strømleverandør ble det skader på enkelte brytere, termostater som ble byttet.**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke registrert brannslukkerutstyr

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Det er ikke observert brannslukkerutstyr ved befaringen**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Anlegget er ikke funksjonstestet**

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Oppfylte steinmasser med leca ringmur ifølge opplysninger gitt ved befaring.  
Ved befaring var det i all hovedsak snødekt rundt hele fritidsboligen.

### Drenering

TG 1

Oppfylte drenerende masser rundt alle bygg.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Oppfylte steinmasser og med leca ringmur ifølge opplysninger gitt ved befaring.  
Ved befaring var det delvis snødekt rundt deler av fritidsbolig slik at det ikke var mulig å inspisere hele ringmur, men det synes som om at stabbur er montert på en støpt plate på mark.

### Terrengforhold

TG 1

Ved befaring var det snødekt på det meste av eiendommen som gjør det noe utfordrende å vurdere utendørs.  
Eiendommen synes å være etablert på en opparbeidet flat tomt uten at det er noen tegn til at terreng heller inn mot bolig.  
Dette bør undersøkes nærmere når snøen blir borte.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Privat vann og avløpsanlegg for hyttefeltet

### Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

### Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

## Andre tomteforhold

TG 1

Tomten har skigard rundt det meste av eiendommen

## ANNEKS



### Byggeår

2013

### Kommentar

Eier/tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Undertak tekket med sveisemembran og med isolasjon og torvdekke over.

I fremkant er det montert smidde torvkroker, torvstokk, hvor membran er brettet opp på.

## Nedløp og beslag

TG 1

Innebygde renner og med sink rennenedløp

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Stavlaftkonstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Noe værslitasje på enkelte deler av kledningen/rammeverket samt noe sprekkdannelser i rammeverket og tømmerstokker.

Det er også registrert noe svartsopp på deler av konstruksjonen

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikeholdsbeising.

Svartsopp ansees for å være skjemmende men ikke spesielt skadelig for treverket.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Rundtømmer som bærende med panel/undertak montert på stokker og stedvis supplert med konstruksjonsvirke, levert av Tinnoset stav og laft.

Kompakt tak med utvendig isolasjon og ifølge hjemmelshaver er konstruksjonen utført iht de krav som settes for kompakte tak.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Svartsopp på deler av undertak/taksperrer synlig ved befarings

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er registrert en del svartsopp i taktro /sperrer.

Svartsopp er første rekke mer et estetisk avvik da det i utgangspunktet ikke er skadelig for treverket.

## Vinduer

TG 1

2 +1 lags vinduer med .faste sprosser levert av Bjervamoen trevarefabrikk

## Dører

TG 1

Fabrikkfremstilte ytterdør fra Accoya  
Fiskebensmønster boddør til utvendig bod.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd og inntrukket terrasse ved inngang med terrassebord beiset.

## Utvendige trapper

TG 3

Steinheller foran inngang

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Andre utvendige forhold

TG 1

Anneks satt opp i stavlaft. Inneholder vf, bad og 2 soverom.  
Torv på tak.

I tillegg er det bod med egen inngang.



## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

**Gulver:**  
Betonggulv i bod  
Flisgulv i gang og bad. Skifer i gang og marmorfliser i bad  
Furugulv i soverom

**Vegger:**  
Uisolerte bindingsverksvegger i bod  
Stående panelvegger i gang, soverom og bad alt behandlet med Møretyri Tyrill.

**Himlinger:**  
Ubehandlet panel i bod  
Behandlet panelbord med Møretyri Tyrill i øvrige rom

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Tiltak

- Tiltak:

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betongdekke pålagt fliser og tregulv

## Radon

TG 2

Se også beskrivelse under fritidsbolig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er oppført uten radonduk.

Ifølge geo kart ligger bygningen i et område som betegnes som moderat til lav forekomst av radon.

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## Innvendige dører

TG 2

Hvitmalte fyllingsdører i heltre

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dør til soverom går tregt i karm og det er registrert at dørbblad har vært kappet/høvlet i toppen for å kunne lukkes.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til soverom kappet i toppen og tar i karm.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Annekset er bygget som en selvstendig enhet med 2 soverom, gang og bad.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Gulver og sokkelfliser i marmor og elektriske varmekabler  
Vegger med stående beiset spesialprofil fra Tinnoset laft.  
Himlinger med beiset panel  
Dusjkabinett  
Poselensvask med speil over.  
Vegghengt varmtvannstank  
Elektrisk avtrekksvifte.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med beiset stående panel.  
Himling med beiset panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Vegger er kledd med panel som ikke er et egnet material i våtsoner.

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

## Overflater Gulv

TG 2

Marmorfliser på gulv med sokkelflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
  - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
- Eventuell lekkasje kan føre til lekkasjevann til tilstøtende rom.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dagens avvik og ved forsiktig bruk.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulv under dusjkabinett med tegn til smøremembran av ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ved befaring er det registrert at utførte slukmansjett/membran ikke går under klemringen hele veien.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ved forsiktig bruk og jevnlig rengjøring av sluk fungerer rommet. Det bør vurderes tiltak med mansjett/smøremembran i sluk.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjhjørne, gulvmontert porselens wc og enkel porselensvask. Varmtvannstank montert på veggen i bad.

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekksvifte montert på yttervegg bak dusjhjørne.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Bakvegger ikke tilgjengelig for hulltaking

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Kobberrør og plastrør  
Stoppekran ved siden av wc inne på bad

## Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør fra byggeår

## Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte

## Varmtvannstank

TG 2

Vegghengt oso varmtvannstank inne på vegg i bad

### Vurdering av avvik:

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

Gulv i bad er tilnærmet flatt og eventuelle lekkasje kan føre til lekkasjevann i tilstøtende rom.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 1

Strømkabel fra fritidsbolig

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**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Samvarserklæring fremlagt**
3. 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**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Se samsvarserklæring vedrørende utbedring etter feil på strømmettet.**
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

## Branntekniske forhold

TG 3

Ved befaring er det ikke registrert brannslukkerutstyr

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Det er ikke registrert brannvarslere ved befaringen**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Oppfylte steinmasser med leca ringmur ifølge opplysninger gitt ved befaring.

Ved befaring var det i all hovedsak snødekt rundt hele fritidsboligen.

### Drenering

TG 1

Drenerende fyllmasser

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Oppfylte steinmasser og med støpt plate på mark.

Ved befaring var det delvis snødekt rundt deler av fritidsbolig slik at det ikke var mulig å inspisere hele muren.

### Terrengforhold

TG 1

Ved befaring var det snødekt på det meste av eiendommen som gjør det noe utfordrende å vurdere utendørs.

Eiendommen synes å være etablert på en opparbeidet flat tomt uten at det er noen tegn til at terreng heller inn mot bolig.

Dette bør undersøkes nærmere når snøen blir borte.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Privat vann og avløpsanlegg for hyttefeltet

#### Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

#### Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres



# Tilstandsrapport

## Andre tomteforhold

⚠ TG 1

Tomten har skigard rundt det meste av eiendommen

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

216 m<sup>2</sup>/204 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, Wc, 2 Soverom, 2 Bod, Teknisk rom, Badstue  
*Stabbur:* Gang, Bad, Soverom, Kott, Stue/kjøkken  
*Anneks:* Gang, Bad, 2 Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 7 150 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 8 350 000

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

7 150 000

**Konklusjon markedsverdi = 7 150 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

I rapporten hensyn tas ikke hele bygningsmassens . I prisfastsettelsen er det kun medtatt arealer for hovedbygg.

Alle bygg samlet har et samlet areal på 216 m<sup>2</sup> som gir en total m<sup>2</sup> pris på Kr. 33.102 basert på samlet areal.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Offentlige avgifter og andre kostnader ikke hensyntatt i vurderingen	Kr.	0
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 270 000</b>

### Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>810 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 180 000**

## 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.	1 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	86	79	7	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Wc , Soverom	Bod , Teknisk rom , Utvendig bod
2. Etasje	44	44	0	Stue , Gang , Bad , Badstue , Soverom	
<b>Sum</b>	<b>130</b>	<b>123</b>	<b>7</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

## Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	27	26	1	Gang , Bad , Soverom	Kott
2. Etasje	36	36	0	Stue/kjøkken	
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>1</b>		

### Kommentar

Terrasse 1 etasje ved inngang 7 m2.  
Balkong 2 etasje 5,5m2

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	23	19	4	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod
<b>Sum</b>	23	19	4		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

Ja

Nei

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

Ja

Nei

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.2.2022	Erick André Salmon	Takstmann	480 37 045
	Erik Flingtorp	Kunde	95941794

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3819 HJARTDAL	92	101		0	976.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Flugonfjellvegen 81

### Hjemmelshaver

Stefanussen Anne Sofie, Flingtorp Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende høyt og fritt i etablert hyttefelt i Flugonfjell på ca 875moh.

### Adkomstvei

Privat vei og med bom ved innkjøring til feltet.

### Tilknytning vann

Privat vannanlegg.

### Tilknytning avløp

Privat avløpssystem.

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

### Om tomten

Eiendomstomt som ved befaring var snødekt.

Det er ved befaring observert en skigard rundt eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av fritidsboliger med høyere standard.

### Konsesjonsplikt

Nei.

### Kommuneplan

Ikke innhentet. Fås normalt av megler ved et eventuelt salg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	12.01.2022	Lastet opp	Innhentet	2	Ja
Egenerklæring	01.03.2022	Mottatt	Innhentet	1	Ja
Reguleringsplaner		Lastet opp	Innhentet	6	Ja
Rekvirent	24.02.2022		Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		Lastet opp	Innhentet	1	Ja
Egne observasjoner	24.02.2022	Innhentet	Innhentet	0	Nei



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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/RO1642>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



L&F EIENDOM AS  
Gamle Tuddalsveg 63  
3692 SAULAND

12.01.2022

**Delegert vedtak**  
**Fullmaktsvedtak utval for plan og utvikling - nr. 13/2022**

**Ferdigattest - hyttetun - Flugonfjellvegen 81 - Gnr/bnr 92/101**

Eiendom: gnr. 92/ 101  
Tiltakshaver: L & F Eiendom AS  
Søknad mottatt: 11.01.2022

---

**Vedtak**

Vi godkjenner din søknad om ferdigattest - hyttetun - Flugonfjellvegen 81 - Gnr/bnr 92/101, med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

**Vilkår for tillatelsen**

1. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt i FPOU-sak 116/10 datert 23.03.2010.
2. Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen må være overlevert byggverkets eier.

**Klagerett**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Hjartdal kommune, Saulandsvegen 414,3692 SAULAND.

**Saksbehandlingstid**

Saksbehandlingsfristen begynner å løpe når kommunen har mottatt søknaden. Fristen stopper når kommunen venter på dokumentasjon fra søker eller andre myndigheter.

Vi har brukt 1 dag på å behandle din søknad.  
Dette er innenfor fristen på 3 uker.

## Saksutredning

### Tiltaket gjelder

Oppføring av - hyttetun - Flugonfjellvegen 81 - Gnr/bnr 92/101.

Hytta sitt bebygde areal (BYA) er registrert med 96 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) med 136 m<sup>2</sup>

Buret sitt bebygde areal (BYA) er registrert med 40 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) med 66 m<sup>2</sup>

Annekset sitt bebygde areal (BYA) er registrert med 45 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) med 21 m<sup>2</sup>

### Melding om endring av ansvarsrett

Vi har motteke melding om endring av ansvarsrett datert 10.01.2022.

Lonar Bygg As (Org. Nr. 991 437 991) har tidligere erklært ansvarsrett i tiltaket.

L & F Eiendom AS (tiltakshaver) (Org. Nr. 994 306 839) overtar som ansvarlig søker (SØK), utføring (UTF) og kontroll av utføring (KUT) av deler av mur og tømmerarbeider.

Foretaket har ikke sentral godkjenning.

### Informasjon og veiledning

Trenger du flere opplysninger eller veiledning er vi tilgjengelige på servicekontoret. Se også vår nettside [www.hjartdal.kommune.no](http://www.hjartdal.kommune.no) for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Kristin Sandven  
Sakshandsamar

Kopi til:  
MUR OG TØMMER BYGG AS  
TAKSTMANN OLAV ØYEN AS

## TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	Fritidsbolig
Annet (spesifiser):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

## SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

## SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei      Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei      Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:



20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei      Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei      Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei      Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

# REGULERINGSFØRESEGNER

<b>Kommune</b>	Hjartdal
<b>Planområde</b>	Flugonfjellet Vest
<b>Plan nr</b>	84
<b>Dato siste planforslag</b>	15.01.13
<b>Dato siste revisjon</b>	19.03.13
<b>Dato kommunestyret sitt vedtak</b>	15.05.13, sak 26/13
<b>Dato kunngjøring</b>	21.05.13

## **GENERELLE BESTEMMELSER**

Utbyggingsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens begrensning på plankartet i målestokk 1:2500 (A1).

Området er regulert arealkategorier iflg.

PBL- § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN.

### **§ 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Byggeområde for brakke 1001
- Fritidsbebyggelse 1120
- Fritidsbebyggelse for fritids og turistformål (delt formål HU1) 1170
- Næring Fritidsformål, HU 2
- Alpinanlegg/ Magasin for snøproduksjon 1410
- Drikkevann 6500
- Område for Trafo 2110
- Renovasjon / Infiltrasjon 1542
- Steinbrudd / Masseuttak 1201

### **§ 2- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Veg 2011
- Parkeringsplasser 2080

**§ 3 - GRØNNTSTRUKTUR**

- Friområde 3040

**§ 4 – ANGITT SIKRINGSSONE**

- Drikkevann 120

## **§ 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1 Bebyggelse og Anlegg**

Området som er avsatt til arbeidsbrakke for de som utfører grunnarbeidet innenfor Flugonfjell Hytteområde Vest og uttak av masser i steinbruddet.

### **1.2 Fritidsbebyggelse BYA 15 %**

Punkt 1.2 gjeld tomt 1 til og med 70, samt 83 til og med 121, med unntak av tomt 24.

Plankartet viser markeringer av områder hvor planlagte tomter for fritidsboliger kan plasseres. Byggets plassering er retningsgivende og bestemmes endelig av byggesøknaden. Bygget tilpasses landskap/vegetasjon samt omkringliggende hytter. Tomtestørrelse skal være mellom 1,0 til 2,0 daa.

Maksimalt bebygd areal (BYA) for hovedbygg pr. tomt er 150 m<sup>2</sup> inklusive alle overbygde arealer. Garasje/uthus eller anneks kan oppføres i tillegg til hovedbygning med maksimalt bebygd areal på 25 m<sup>2</sup> (BYA). og tilpasses denne i form og materialbruk. Samlet BYA er maksimalt 175 m<sup>2</sup>.

Byggene skal ha hovedtak med takvinkel fra 22 grader - 30 grader. Største tillatte mønehøyde for hytte med en etasje skal ikke overstige 5,5 m over fundament. Takkledning skal være utført med torv eller trebord. For hytte med oppstugu er største tillatte mønehøyde 6,0 m over fundament. For tomt nr. 62 er største tillatte mønehøyde 5,5 m. Mønehøyde på garasje/uthus eller anneks skal ikke overstige 5,0 m. Største tillatte sokkelhøyde for både hytte, garasje/uthus og anneks skal ikke overstige 0,60 m over terreng. For hytte tillates sokkeletasje der terrenget tillater det.

Ved søknad om tillatelse skal terrengsnitt / illustrasjon vise endelig plassering med terrenginngrep for bygninger og adkomstvei.

Bygninger legges min. 15 m fra sti/skiløype.  
Gjerder rundt bygninger/eiendom tillates ikke oppført.

### **1.3 Fritidsbebyggelse, tomtene 24 samt 71 til og med 82**

Plankartet viser områder hvor planlagt fritidsbebyggelse kan plasseres. På tomtene tillates tun løsning. Plassering tilpasses landskap/vegetasjon samt omkringliggende hytter.

Maksimalt bebygd areal (BYA) inkl. evt. andre frittstående bygg pr. 25 % av tomteareal inklusive alle overbygde arealer. Byggene skal ha hovedtak med takvinkel fra 22 grader - 30 grader. Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m over fundament. Største tillatte sokkelhøyde skal normalt ikke overstige 1,0 m over terreng. Evt. avvik kan tillates ved oppføring av sokkeletasje.

Ved søknad om tillatelse skal terrengsnitt/illustrasjon vise endelig plassering med terrenginngrep for bygninger og adkomstvei.

Bygninger legges min. 15 m fra sti/skiløype.

#### **1.4 Fritidsbebyggelse for Fritids – og turistformål HU1**

For dette området må det utarbeides detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

Maksimalt bebygd areal (BYA) inkl. evt. andre frittstående bygg pr. 35 % av tomteareal inklusive alle overbygde arealer. Byggene skal ha hovedtale med takvinkel fra 22 grader - 30 grader. Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 9 m over fundament. Største tillatte sokkelhøyde skal normalt ikke overstige 1,0 m over terreng. Evt. avvik kan tillates ved oppføring av sokkeletasje.

Ved søknad om tillatelse skal terrengsnitt/illustrasjon vise endelig plassering med terrenginngrep for bygninger og adkomstvei.

Bygninger legges min. 15 m fra sti/skiløype.

#### **1.5 Område regulert til Forretning/overnatting HU2**

For dette området må det utarbeides detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

Maksimalt bebygd areal (BYA) inkl. evt. andre frittstående bygg pr. 35 % av tomteareal inklusive alle overbygde arealer. Byggene skal ha hovedtale med takvinkel fra 22 grader - 30 grader. Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 9 m over fundament. Største tillatte sokkelhøyde skal normalt ikke overstige 1,0 m over terreng. Evt. avvik kan tillates ved oppføring av sokkeletasje.

Ved søknad om tillatelse skal terrengsnitt/illustrasjon vise endelig plassering med terrenginngrep for bygninger og adkomstvei.

Bygninger legges min. 15 m fra sti/skiløype.

#### **1.6 Alpinanlegg**

I området kan det legges til rette for slalåmbakker med skitrekk og andre nødvendige anlegg for drift av alpinanlegget.

Løyper og heistraseer markert på plankartet er kun veiledende informasjon.

Parkeringsplass for besøkende til anlegget tilrettelegges innenfor regulert område.

Før tillatelse til tiltak gis skal det fremlegges illustrasjon over anleggets fjernvirkning, kart over eksisterende og bearbeidet terreng og vegetasjon samt plassering av parkeringsplasser, installasjoner og bygninger.

#### **1.7 Område for snøproduksjon.**

Innenfor området kan det anlegges anlegg for snø produksjon. Herunder basseng for vannmagasin.



### **1.8 Vann- og avløpsanlegg**

I området kan det anlegges grunnvannsmagasin/vannposter for felles drikkevann.

Endelig plassering av vannmagasin/-poster og infiltrasjonsområde må nærmere detaljvurderes i samarbeid med kommunens miljø avdeling og boreentreprenør. Føringsveier for vann og avløp må være opparbeidet før byggetillatelse gis.

### **1.9 Avfallshåndtering**

Det skal avsettes plass for avfallscontainere ved innkjøring til området og/eller ved felles parkeringsplasser.

### **1.10 El -Energi**

Det er avsatt tre områder innenfor planområdet til Trafostasjoner. Det er E-verket som bestemmer endelig plassering av disse utfra behovet i feltet.

### **1.11 Masseuttak/steinbrudd**

Området er avsatt til masseuttak.

Ferdige knuste masser kan lagres innenfor området. Området istandsettes for mulig re-vegetering etter endt uttak.

Ved endelig godkjenning av reguleringsplanen vil det bli utarbeidet driftsplan søkt driftskonsesjon fra Direktoratet for Mineralforvaltning.

Utvidelse av masseuttaket med tilhørende driftsplan vil være med på å legge til rette for styrt uttak med hensyn til å ta vare på estetikken i området.

## **§ 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **Privat Kjørevei**

Privat vei skal oppføres før utbygging starter. Vei skal anlegges som landbruksvei med krav om minimum veiklasse 2 når det gjelder kjørebanebredde, overbygning og fundamentering.

Skjæringer og fyllinger tilsås og behandles på en tiltalende måte.

Det kan anlegges adkomstvei med min. 2 parkeringsplasser til hver hytte der terrenget er egnet for dette. Øvrig parkering skal være på egne opparbeidede felles parkeringsplasser. Veien skal anlegges skånsomt i terrenget og godkjennes sammen med byggesøknad. I enkelte tilfeller kan det kreves en samlet plan over atkomstvei for hytter innenfor respektive felt.

Bygge avstand er minimum 9 m på hver side av senterlinjen til hovedveiene i feltet.

### **§3 - GRØNNSTRUKTUR**

#### **Friområde**

Områdene er utmark, og skal brukes i samsvar med dette.

Det kan opparbeides stier/skiløyper for allmenn ferdsel i området.

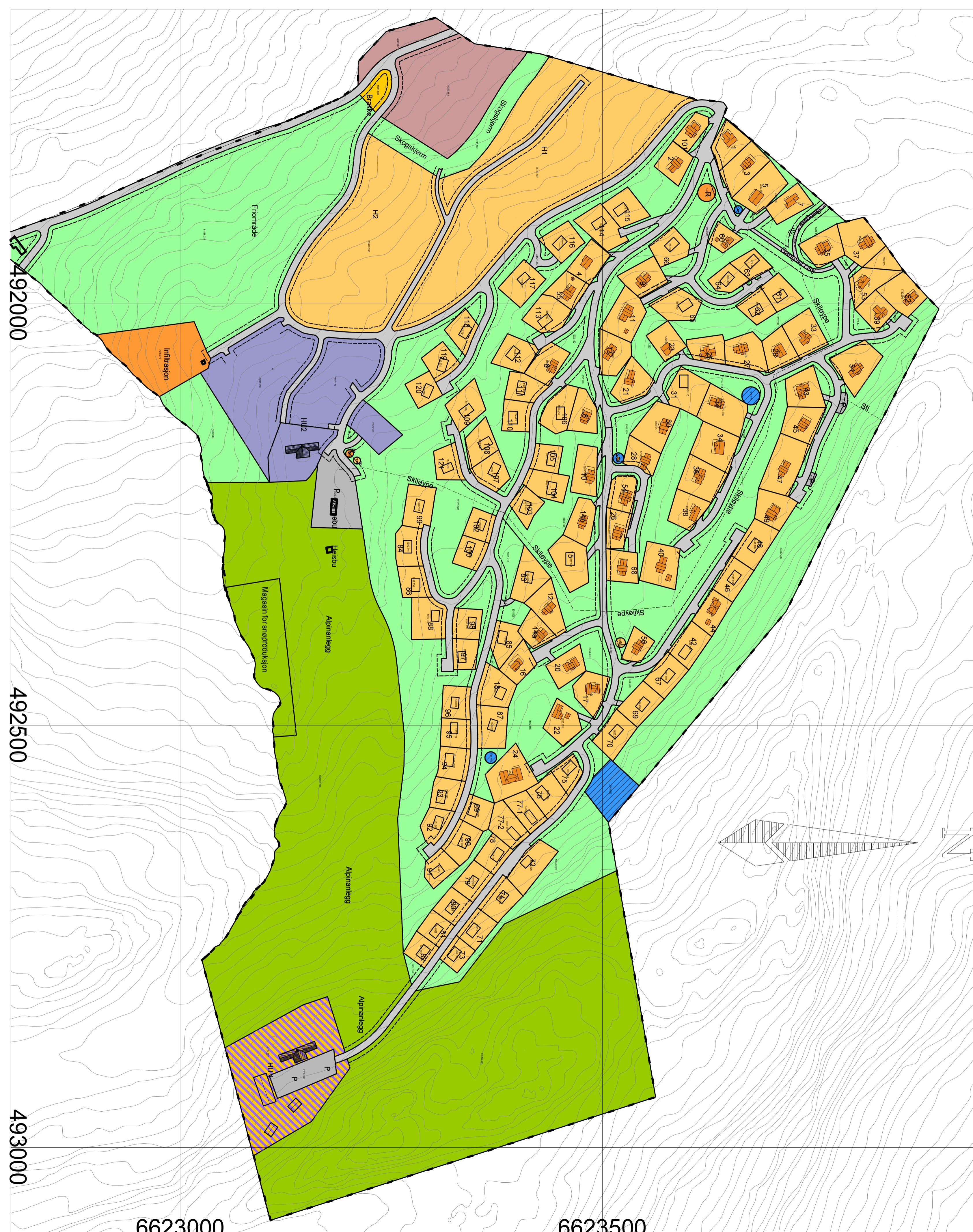
Bredde for regulert løypetrase skal være minimum 3,0 m.

VA og el energi nett kan føres inn til tomtene via friluftsområdet.

All transport av materialer skal foregå skånsomt med hensyn på terreng og eventuelt rehabiliteres.

### **§ 4 – ANGITT SIKRINGSSONE**

Området der drikkevannskilde er planlagt / anlagt.






### TEGNFORKLARING

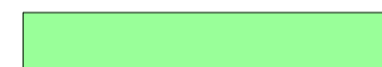
PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN  
BEBYGGELSE OG ANLEGG

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritids- og Turistformål
-  Næring / Turistformål
-  Alpinanlegg / Magasin for snøproduksjon
-  Drikkevann
-  Renovasjon / Infiltrasjon
-  Steinbrudd og Masseuttak
-  Bygeområde for brakke
-  Avløpsanlegg

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  Veg
-  Parkeringsplasser
-  Område for Trafo

### GRØNNSTRUKTUR

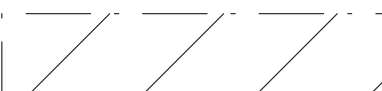
-  Friområde

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL






### FARESONER

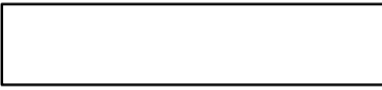
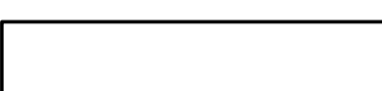
### SIKRINGSSONER

### ANGITT SIKRINGSSONER

-  Drikkevann

### LINJESYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje vei

-  Omriss av planlagt bebyggelse
-  Omriss av eksisterende bebyggelse

### PUNKTSYMBOLER

Ekvidistanse 5 m  
Kartmålestokk 1:5500 (A3)

### REGULERINGSPLAN FOR

Flugonfjellet Vest Gnr/ Bnr 92/ 1

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	101/12	03.10.2012	
Offentlig ettersyn fra 28.02 til 11.03.13			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	12/13	17.04.2013	

Kommunestyrets vedtak:	26/13	15.05.2013	
------------------------	-------	------------	--

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Norsk byggprosjektering AS			
Merdv 2 F			
3676 Notodden			

Rev Dato:15.01.2013

492000

492500

493000

6623000

6623500