

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Strandesetra , 3622
 FLESBERG kommune
 gnr. 138, bnr. 11

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 18022-120796

Referansenummer: OW1221

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Kim Kristensen
Intern Takstingeniør
kim@vestfold-takst.no
472 56 528



Drammen[Takstcenter]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enkel hytte oppført i trekonstruksjon på grunnmur/søyler av leca lettklinker og naturstein mot grunn.

Fritidsboligen er på 1etasje m/ liten hems.

Eier opplyser at det har utført normalt vedlikehold ved behov.

REFERANSE.

Fritidsboligen er opprinnelig bygget av tømmer i 1915, og tilbygget og oppgradert i senere tid. Boligen skal være oppført etter gjeldene byggeforskrifter i henhold til bygge/tilbyggs år.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Fritidsboligens tilstand er normal, med referanse til alder. Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger med tiden. Det henvises spesielt til rapportens enkelt punkter med henvisning til alder/levetid

Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med pappshingel. Undertak består av rupanel. Lagt om etter byggeår. Boligens takrenner består av malt impregnert trevirke skrudd sammen i en V- renneform, tekket med asfaltapp. Nedløp består av malt metal/sink. Beslag på pipe over tak. Stue i hovedbygningen er oppført i tømmer fra byggeår, mens resterende deler av boligen/tilbygg er oppført i bindingsverk etter byggemåte isolert. Utevendig er boligen kledd med liggende trepanel. Det er ikke opplyst årstall for oppføring av tilbygg eller omkledding. Boligen er nylig malt. Taktypen er saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer.

Tilgang til deler av loft via luke i knevegg på hems. Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims-takfot. Vinduer består av tre med tolags enkle glass. Vinduer av variert alder og kvalitet. Standard ytter/hytte dører av tre, med ukjent alder. Ytterdør av tre med glassfelt, ut fra stue - 2000. Stor terrasse av treverk ut fra etasje. Bjelkelag - enkelt fundamentert fra yttervegg og ut på søyle punkter av lecablokker og stein. Terrassedekket er av impregnert trevirke.

Terrasse har et gulvareal på ca. 85m²
Ved siden av / forlengelse av terrasse er en ute dusj med et

gulvareal på 2,2m².

Det er en liten trapp på to trinn opp til terrasse ved adkomst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett/ furu/ gulvbord av tre. Vegger har malt panel og overflater av malt tømmer. Tak har malt panel. Etasjeskillere består av trebjelkelag/ stubbelofts gulv mot grunn. Tekket med gulvbord, og er etter byggemåte/byggeskikk isolert. Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes. Skorstein midt i bygget består av lettklinker- element pipe, med to pipeløp. Det er montert vedovn med kokeplater i gang og murt peis med peisinnsats i stuen.

Det er også montert en mindre vedovn med kokeplate på kjøkken, det er røykerør av stål i etasje og elementpipe fra loft over tak. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, under tilbygget del av boligen. Det er lav /liten høyde under hytten Det er luke i gulvet på toalettrommet som går ned i en isolert matkjeller/matgrop. Det er standard innvendige dører i heltre furu, med profilert utforming.

Innvendig trappestige opp til hems/ areal som ikke er målbart.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det montert en kjøkkeninnredning av heltre/ furu. Det er lakkert benkeplate i heltre, med nedsenket oppvaskkum i stål. Hvitevarer er frittstående som er tilkoblet gass/propantank på yttervegg. Kjøkkenet har ikke innlagt vann eller avløp. Rør fra oppvaskkum leder rett ut i terreng.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tre/furu gulv, panel på vegger og panel i tak. Rommet har ikke innlagt vann. Det er montert hytte-toalett/ snurredass. Naturlig ventilasjon/ventil i vegg. Snurredass/ Bio-toalett i eget rom/grav på utsiden av bolig. Luftet over tak. Alder og vedlikeholds intervaller på system/anlegg er ukjent. Anlegget er kun visuelt besiktet. Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er etablert avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken. Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. Boligen har enkelt lavspennings anlegg. 12V-anlegg med solcellepanel og batterier.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Standard brannslukkestyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd ut og kultet opp med pukk.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på pilarer av leca/lettklinker og naturstein over grunn. Deler av bygningen står på ringmur.
Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.
Bygningen er fundamentert på pilarer, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering eller fuktsikring mot grunn/ringmur.
Terrenget under og rundt hytta er godt ventilert og tilgjengelig, noe som gir gode forhold for uttørking.
Det er ingen tegn til stående vann eller fuktansamling under hytta.
Fuktsikring ivaretas gjennom god lufting og naturlig avrenning fra terreng.
Byggegrøp består av fjell, stein og jord. Byggegrøp er gravd ut og kultet opp med pukk.
Bjelkelag for boligen er fundamentert på pilarer av leca/lettklinker og naturstein grunn.
Deler av bygningen står på ringmur.
Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.
Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.
Eiendommen er tidligere inngjerdet, samt en større port ved innkjørsel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

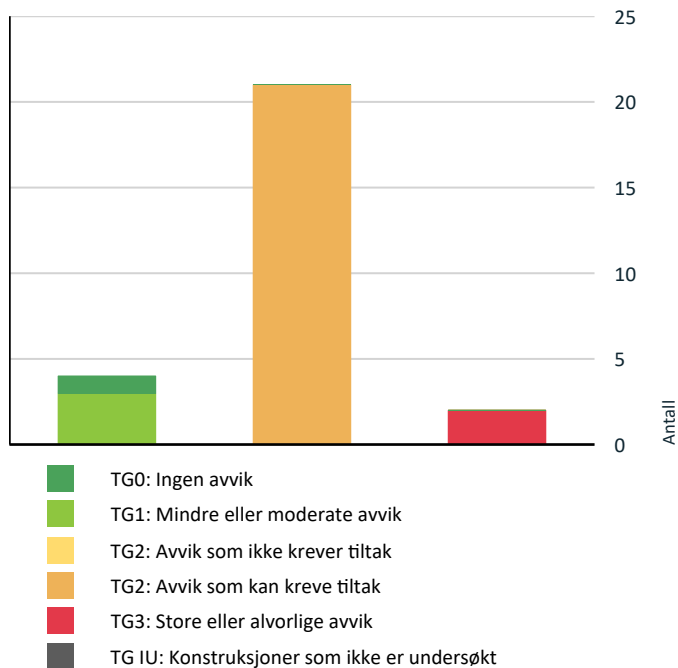
- Det foreligger ikke tegninger

Sidebygg / Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

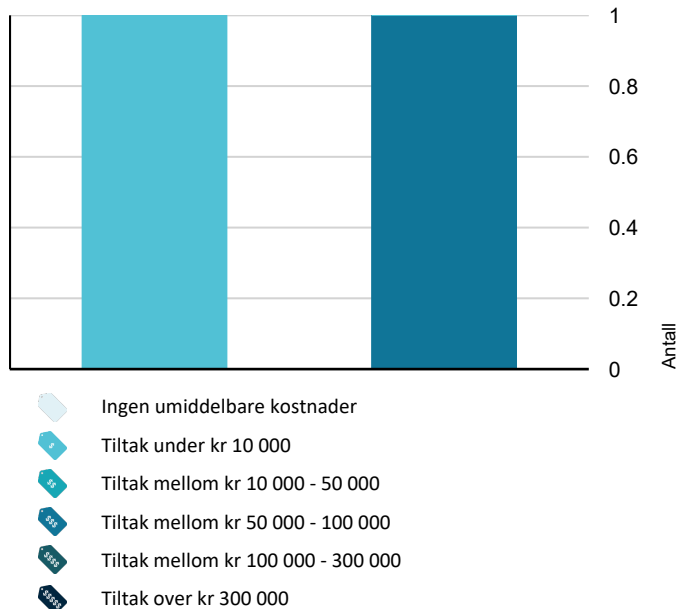
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser. Dokumentkontroll/dokumenter fra kommunen er ikke innhentet og de ikke gjennomgått. Så fort disse foreligger så må de oversendes takstmann.

Forutsetning – eiendommen Stransetra

Den omsøkte eiendommen gjelder Stransetra, som i dag er en del av gnr. 138, bnr. 11 – en større landbrukseiendom. Det presiseres at fradeling ikke er ferdigstilt, og tomten er foreløpig ikke oppmålt.

Takseringen er utført med grunnlag i opplyst areal på ca. 1,5 dekar (1,5 mål), slik det er angitt for denne seterparsellen. Det er således kun dette avgrensede arealet som inngår i vurderingen, og ikke hele landbrukseiendommen.

Taksten er dermed basert på forutsetningen om at den aktuelle parsellen blir fradelt og oppmålt i tråd med de opplysninger som er lagt til grunn her.

Vil du at jeg setter dette inn i en Word-mal for takstforutsetninger, slik

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1956

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. I henhold til alder er enkelte oppgraderinger påregnelig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med pappshingel.

Undertak består av rupanel.

Lagt om etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert noe/stedvis brekkasje på takshingel og noe mose rundt pipe.

Normal tid før omlegging av asfalt takshingel er 20 - 30 år.

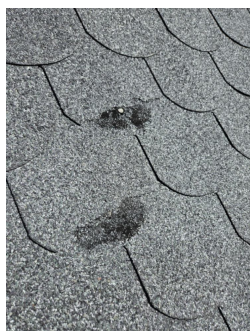
Normal tid før vedlikehold av asfalt takshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens er risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjoner, som medfører videre skade og forkorter levetid på tak og konstruksjon.

Tiltak og vedlikehold er påregnelig.



Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av malt impregnert trevirke skrudd sammen i en V- renneform, tekket med asfaltpapp.

Nedløp består av malt metal/sink.

Beslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

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

Takrenner på boligen er noe deformert med noe bøying/svikt.

Slitasje og svikt er trolig forårsaket på grunn av manglende rennekroker og tilstrekkelig innfestning.

Nedløp er synlig slitt og av behov for vedlikehold.

Det er ikke montert beslag på vannbrett rundt vinduer.

Plast/beslagløsning rundt rørgjennomføring i tak, for luftekanal til snurreddass er knekt og må påregnes oppgradert/byttet.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

Ikke tilfredsstillende beslag- tetting i overgang tak-vegg, på vannbrett over vinduer eller rundt luftekanal/gjennomføring kan medføre uønsket fuktinntregning og råte over tid.

Renner og nedløp bør oppgraderes med tiden.

Tiltak må påregnes.



Veggkonstruksjon

Stue i hovedbygningen er oppført i tømmer fra byggeår, mens resterende deler av boligen/tilbygg er oppført i bindingsverk etter byggemåte isolert.

Utvendig er boligen kledd med liggende trepanel.

Det er ikke opplyst årstall for oppføring av tilbygg eller omkledding.

Boligen er nylig malt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert liten eller ingen luftespalte bak utvendig kledning, på de deler av boligen som det er mulig å besikte.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold. Stedvis noe værslitt.

Enkelte paneler har symptomer på påbegynt råteskade.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

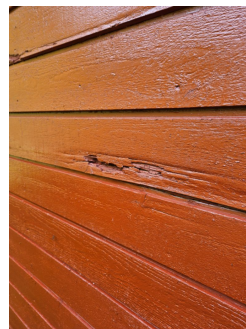
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens ved manglende/liten lufting kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Oppgradering/utbedring lukker avvik.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen er saltak.

Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer.

Tilgang til deler av loft via luke i knevegg på hems.

Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims-takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ingen mulighet for å kunne besikte takkonstruksjonens innside, da luke på hems er spikret fast.

Gang i tilbygg er det høyt under taket. Synlige, trolig eldre fuktskjolder i møne og rundt pipe gjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Synlige fuktskjolder er sannsynligvis fra før omlegging av tak.

På grunnlag av manglende adkomst anbefales nærmere undersøkelser. Eventuelt fremleggelse av dokumentasjon på utbedring ved omlegging av tak.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer består av tre med tolags enkle glass. Vinduer av variert alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.

Det forekommer fuktskjolder og fuktmerker i vindusramme på samtlige vinduer. Samt i vinduskarmer på enkelte vinduer.

Stedvis behov for ny vindus-kitt utvendig på de eldste vinduene.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Vedlikehold og oppgradering er påregnelig med tiden.

Tilstandsrapport



Dører

Standard ytter/hytte dører av tre, med ukjent alder.
Ytterdør av tre med glassfelt, ut fra stue - 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til gang i tilbygg henger i karmen. Det forekommer skjevheter i den grad at pakning ikke lengre tetter mellom karm og dør. Dør subber i karm.

Ytterdør ut fra stue har normal bruks slitasje, ref alder.

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdører fungerer men det må påregnes justering og vedlikehold.

Oppgradering er påregnelig med tiden.

Konsekvens er dårlig isolerings evne.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse av treverk ut fra etasje.
Bjelkelag - enkelt fundamentert fra yttervegg og ut på søyle punkter av lecablokker og stein.
Terrassedekket er av impregnert trevirke.

Terrasse har et gulvareal på ca. 85m²
Ved siden av / forlengelse av terrasse er en ute dusj med et gulvareal på 2,2m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse er tydelig preget av vær og vind, og manglende vedlikehold/behandling.
Store deler av terrasse gulv/dekket må gås over og festes tilstrekkelig.

Høyde fra terrasse til mark er varierende, men stedvis litt for høyt i forhold til det dagens forskrift krever.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert generell slitasje. Overflate på gulv bør behandles.
Terrengforhold må justeres eller montere rekkverk der avstanden fra terrassegulv til mark er over 50cm.

Konsekvens er kort gjenværende brukstid.
I henhold til gjeldene krav og forskrift vurderes konsekvens for manglende rekkverk å være sikkerhetsrisiko.



TG 3 Utvendige trapper

Det er en liten trapp på to trinn opp til terrasse ved adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

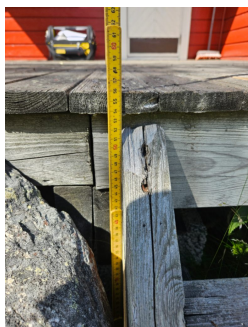
Grunn til tg.3 er standardens krav til rekkverk på trapper og terrasse over 50cm fra terreng,

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

I henhold til gjeldene krav og forskrift vurderes konsekvens for manglende rekkverk å være sikkerhetsrisiko.
Oppgradering lukker avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett/ furu/ gulvbord av tre.
Vegger har malt panel og overflater av malt tømmer.
Tak har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

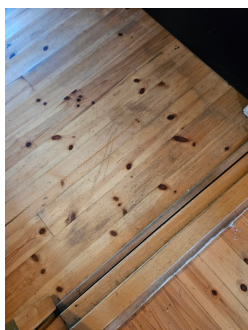
Det forekommer riper og generell slitasje på gulv.
Enkelte hjørner/knuter og overflater i tømmerkonstruksjon har sprekker og flassende maling. Noe som kan tyde på tidligere fuktbelastning.

Det kan stedvis forekomme mindre overflate avvik.
Mindre overflate avvik er sett som normalt ved vanlig bruk.
Det er ikke flyttet på innbo -løsøre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag/ stubbelofts gulv mot grunn. Tekket med gulvbord, og er etter byggemåte/byggeskikk isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retnings avvik ble registrert:

- ca. 31mm gjennom hele, og ca. 20mm innenfor 2m i gang.
- ca. 3-5mm gjennom hele stue.
- ca. 27-34mm gjennom hele, og ca. 5-19mm innenfor 2m på soverom

Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Med ref til alder er det påregnelig med vedlikehold/tiltak på etasjeskille mot grunn med tiden. Tidsperspektiv kan ikke angis.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Radon

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

Pipe og ildsted

Skorstein midt i bygget består av lettklinker- element pipe, med to pipeløp.

Det er montert vedovn med kokeplater i gang og murt peis med peisinnsats i stuen.

Det er også montert en mindre vedovn med kokeplate på kjøkken, det er røykerør av stål i etasje og elementpipe fra loft over tak.

Vurdering av avvik:

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

Det ble på befaring observert en horisontal sprekk i pipe, samt en sprekk i mur ved peisovn i stue.

På kjøkken ble det også observert en sprekk i betong der stålpipes går gjennom tak.

Noen kosmetiske sprekker i murlaging på kjøkken, i skillet mellom mur og tre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/riss i pipe bør undersøkes nærmere. Pipen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Utbedring lukker avvik.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, under tilbygget del av boligen. Det er lav /liten høyde under hytten. Det er luke i gulvet på toalettrommet som går ned i en isolert matkjeller/matgrop.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på stubbloft/bordbekledning mot terreng under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kryprom under hytten har/er erfaringsmessig utsatt for klimaendring, fukt fra grunn. Med ref til alder er det påregnelig med vedlikehold/tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige dører i heltre furu, med profilert utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Samtlige innvendige dører subber/klemmer enten i karm eller terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

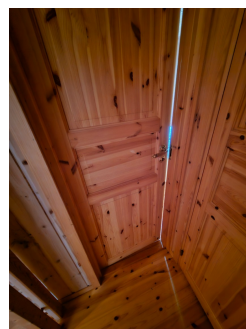
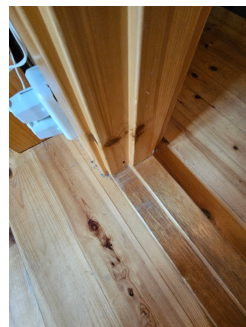
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må påregnes vedlikehold og justeringer.

Tiltak lukker avvik.



TG 1 Andre innvendige forhold

Innvendig trappestige opp til hems/ areal som ikke er målbart.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det montert en kjøkkeninnredning av heltre/ furu.
Det er lakkert benkeplate i heltre, med nedsenket oppvaskkum i stål.
Hvitevarer er frittstående som er tilkoblet gass/propantank på yttervegg.
Kjøkkenet har ikke innlagt vann eller avløp. Rør fra oppvaskkum leder rett ut i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Grunnet setninger i bygget over tid har noe skjevheter forplantet seg, slik at kjøkkeninnredning må påberegnes justeringer.
Det er eldre fuktmerker/skjolder i benkeskap under vask og på benkeplate mellom vindu og vask.

Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Oppretting og overflate behandling bør påregnes.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig ventilering eller avtrekk av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Fungerer med tanke på at det er en hytte uten strøm



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tre/furu gulv, panel på vegger og panel i tak.

Tilstandsrapport

Rommet har ikke innlagt vann.
Det er montert hytte-toalett/ snurreddass.
Naturlig ventilasjon/ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På gulv ved innfestning av toalett er det eldre fukt/ bruksmerker.
Disse merkene er trolig resultat av temperaturforskjeller og kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er av mindre karakter, men må nevnes.
Tiltak lukker avvik.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Snurreddass/ Bio-toalett i eget rom/grav på utsiden av bolig. Luftet over tak.
Alder og vedlikeholds intervaller på system/anlegg er ukjent.
Anlegget er kun visuelt besiktet. Ikke funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Det er etablert avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør leder gråvann rett til terreng.

Å lede gråvann rett til terreng (eksempelvis fra en utslagsvask på en hytte) – vurderes i dag som avvik fra gjeldende forskrift.

TG 2 - Avvik fra forskrift eller dagens krav, men ikke kritisk. - jamført med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Installere godkjent gråvannrensseanlegg, minirensseanlegg, gråvannskum med infiltrasjon, eller lignende.
Det kan søkes til kommunen om utslippstillatelse.

Oppgradering lukker avvik.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

TG 2 Andre installasjoner

Boligen har enkelt lavspennings anlegg. 12V-anlegg med solcellepanel og batterier.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

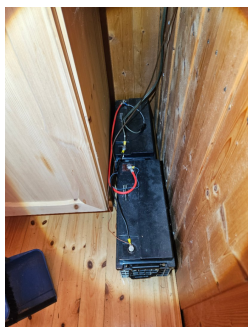
Tilstandsgrad settes på grunnlag av visuell alder, manglende dokumentasjon på installasjon, plassering og sikker tilkomst av batteriene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Batteriene står åpent på gulv under kjøkkenbenk. Tilkoblet med løse ledninger.

Konsekvens sees på som sikkerhetsrisiko, da batterier kan være i fare for vannsøl og eksponert for barn.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Standard brannslukkeutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eneste brannslukningsapparat i boligen er 3,5kg. Blir montert større
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert på pilarer av leca/lettklinker og naturstein over grunn. Deler av bygningen står på ringmur.

Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningen er fundamentert på pilarer, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering eller fuktsikring mot grunn/ringmur.

Terrenget under og rundt hytta er godt ventilert og tilgjengelig, noe som gir gode forhold for uttørking.

Det er ingen tegn til stående vann eller fuktansamling under hytta.

Fuktsikring ivaretas gjennom god lufting og naturlig avrenning fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert stående vann eller manglende luftgjennomstrømning under gulvet.

Tilstandsgrad er basert på undergulvets alder og forhøyet risiko for råte og redusert levetid i bjelkelag og undergulv, særlig der boligen står lavest/ nærmest terreng.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstanden for undergulv bør vurderes jevnlig. Når det må gjøres noe med er vanskelig å si.
Redusert levetid ved liten/lav avstand til terreng.

Det må alltid passe på at det er god drenering av overvann til hver side for hytten slik at man reduserer fuktbelastning på terreng under hytten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrøp består av fjell, stein og jord. Byggegrøp er gravd ut og kultet opp med pukk.
Bjelkelag for boligen er fundamentert på pilarer av leca/lettklinker og naturstein grunn.
Deler av bygningen står på ringmur.
Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling av retningsavvik på innvendig gulv, er det påvist mindre setninger i både gulv og tak på boligen.
Synlige og målbart, særlig på soverom og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Generelt vedlikehold og oppretting er noe som er påregnelig med tiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av tomten, mot nord og nord-øst er det hellende terreng vider opp mot fjellet.

Ved snøsmelting eller større nedbørsmengder kan det være en medvirkende risikofaktor for fundamenter på den siden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen er tidligere inngjerdet, samt en større port ved innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Porter og gjerder har forfalt og forvitret.

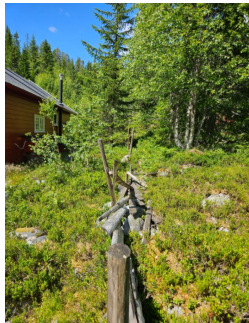
Manglende vedlikehold over tid er årsaken til avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gjerder og porter må gjenoppbygges/rehabiliteres.



Bygninger på eiendommen

Sidebygg / Anneks



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Sidebygning på 30m².

Fundamentert til terreng/Lecasøyler rett på grunn.

Enkelt trebjelkelag med gulvbord.

Vegger av bindingsverk av tre kledd med panel

Enkelt saltak med sperre konstruksjon, tekket med asfaltapp/ takshingel på undertak av rupanel.

Enkel tredør og eldre vinduer med koblet glass.

Bygget er benyttet som vedbod, lagringsplass med liten verktøybenk.

Deler av bygg er bygd/innredet som badstue, i tillegg til et lite omkleddningsrom.

Badstue har ved-fyrt badstueovn med pipeløp av stål til skorstein over tak.

Bygg er enkelt oppført og i slik forfatning at tiltak for vedlikehold og noe oppgradering er påregnelig.

Pipe, renner, nedløp og noe kledning bør prioriteres.

Bygget er beskrevet i enkelhet.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, Gang, 2 Spisestue, Toalettrom

Andre bygg: Sidebygg / Anneks

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 400 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et godt etablert område med spredt bebyggelse. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.	14 400
Off- kommunale avgifter og forsikring er stipulert, opplyses mer nøyaktig av selger	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 730 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Sidebygg / Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Sidebygg / Anneks	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

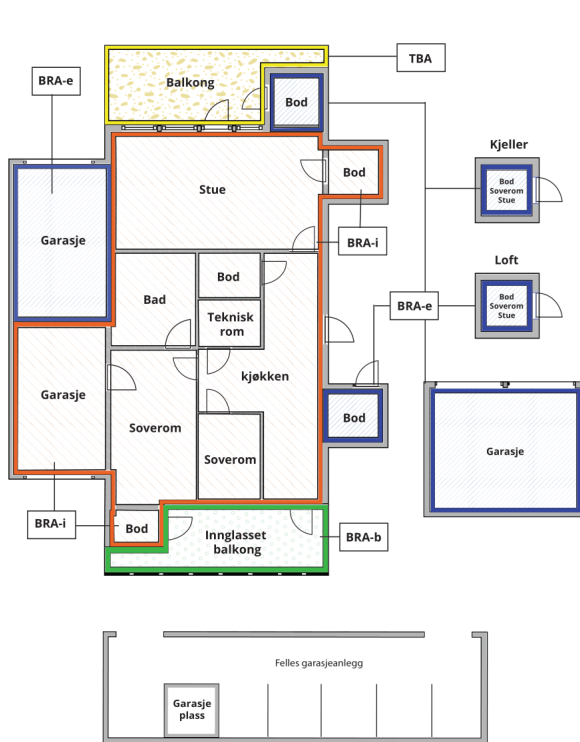
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	85
SUM	56				85
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i BRA-i.
TBA er terrasse-balkong.
Boligen har en hems med lav takhøyde (ikke målbart areal) som har et gulvareal på ca. 6m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sidebygg / Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Badstue, hobbyrom/ bod/ lagring	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0
Sidebygg / Anneks	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingenør
	Kim Kristensen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	138	11		0	1500 m ²	Oppgitt av eier, eiendommen blir fradelt fra hovedbøle og noe avvik kan forekomme	Ikke relevant

Adresse

Strandesetra

Hjemmelshaver

Ble Fjellskog AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strandesetra ligger solrikt og skjermet for seg selv på Blefjell syd i Svene/ Flesberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg mot Storlien Vinter camping. Egen stikkveg til eiendommen.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Hytten har snurredo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Blir utfylt og må fremlegges så fort den foreligger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Har gitt info om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ikke fremlagt innhentet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1221>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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