

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER**

Gnr 16: Bnr 51  
0521 ØYER KOMMUNE



60

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Øyvind Myrvold** [www.takstmannmyrvold.no](http://www.takstmannmyrvold.no)  
Telefon: 926 50 575  
E-post: [omtakst@gmail.com](mailto:omtakst@gmail.com)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold**  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575  
Organisasjonsnr: 995 051 699



Dato befaring: 12.10.2016  
Utskriftsdato: 11.11.2019  
Oppdragsnr: 2465



e724bfe

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/305c0c0a-28f0-4ea2-94a7-5ace48536bb9>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Teltgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/ekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrrom- og sekundærrrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

62

## Egne forutsetninger

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og liknende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig

vedlikehold, utdømmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Takstmannen hadde fått utdelt nøkler og var alene på befaringen. I denne rapporten er ikke takstmannen rekvirert for å sette verdi. Derfor er forhold som kan påvirke eiendommens verdi utover selve bygningsmassen ikke vurdert. Dette kan være reguleringsmessige forhold, tomtegrenser, festeforhold, rettigheter, og andre heftelser.

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Ca 9 år gammel hytte som fremstår med lite slitasje. Hytta virker å være i god stand uten registrerte betydelige tilstandssvekkelser.

LILLEHAMMER, 11.11.2019

Øyvind Myrvold [www.takstmannmyrvold.no](http://www.takstmannmyrvold.no)  
Telefon: 926 50 575

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Teltgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Per Arild Kvist
Takstmann:	Øyvind Myrvold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.10.2016. - Øyvind Myrvold. Tlf. 926 50 575
Revisjoner:	Dato: 11.11.2019

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger høyt og fint til i Hafjell Fjellandsby. Meget meget gode sol og lysforhold og panorama utsikt. Umiddelbar nærhet til skianlegget.
Byggelsen:	Stor hytte over tre plan; Underetasje, hovedetasje og oppstue. Oppført i laftet tømmer, teknet med torvtak. Vinduer med isolerglass. Underetasje med støpt grunnmur som er steinforblendet. Godt med veranda areal på to sider av hovedetasje. Balkong på oppstue. Hytta er fundamentert på støpt såle med grunnmur i betong.
Standard:	Hytta er bygget i 2010 og har en god standard. Størrelse, antall våtrom, to kjøkken, etc., gir høye byggekostnader.
Om tomten:	Tomt i skrånende terreng. Opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemurer i naturstein, og gressareal. Dels ikke opparbeidet tomt.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0521 ØYER Gnr: 16 Bnr: 51
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 242,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: ifølge seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Per Arild Kvist Martin Kvist

64

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere verddivurdering	25.09.2015	Dette er grunnlag for spesifikasjon av standard/ materialevalg	Fremvist		
Seeiendom.no	13.10.2016		Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring er ikke fremvist	



Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575



### Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenssystem er vanskelig å bedømme da dette er en skjult konstruksjon. Drenerende masser og ledninger og plast mot grunnmur ifølge eier. Utført av Hafjell Maskin.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drenerledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drenerledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenssystem er vanskelig å bedømme da dette er en skjult konstruksjon. Taknedløp er ikke lagt vekk fra vegg. Terreng er flatt inntil huset mot deler av huset. Dagens byggeskikk anbefaler et fall på 1:50 i en bredde av 3 meter fra huset. Alle vegger og gulv i underetasje er tildekket, slik at man ikke kan se evt. fuktvandring. Dreneringen antas å fungere.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i hovedetasje og oppstue, av laftet tømmer. Alle innvendige skillevegger er her også i laftet tømmer som en del av tømmerkassa.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe "blåved" enkelte plasser innvendig (liten misfarging som lett oppstår på nyfelt tømmer), ikke fremtredende. Soverom i 2. etg har liten skjold innvendig etter fukt eller kondens på veggghjørne. Ved bruk av fuktindikator på befaringen ble det ikke registrert fukt. Normalt kan slike skjolder dette ved spesielle vær-situasjoner som væromslag, sterk vind, eller det kan være fra byggetiden. Eier har ikke registrert noe og antar at skjolden er fra byggetiden. Tetthetskontroll er ikke utført.

66

Yttervegger	
Beskrivelse:	Grunnmur / yttervegger i underetasje, av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plassenbetong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Grunnmur er forblendet med staver av skifer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omfuging av natursteinsforblending er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Hytta er beiset.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig må det påregnes noe mindre aldringssslitasje på beis. Tømmeret avgir noe kvae, dette er et positivt tegn for kvalitet.

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Teltgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Tømmer er beiset utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun noe vanlig slitasje på beis. Utslag av kvae er normalt et godt tegn for tømmerkvalitet.

### Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass. Koblet sprosseramme utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	(Et vindu har dårlig helning på vannbrett, dette kan enkelt festes til rett helning)

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hovedinngang og inngang underetasje har panelt dør i hyttestil med glassfelt av isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Verandadør og balkongdør av panell type. Glassfelt av isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Trehvite tredører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

### Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Inngangsparti fungerer som tak over en liten del av underetasje. Dette er et støpt dekke som er skiferlagt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Salet takkonstruksjon med skrå himlinger. Tømmeråser. Luftåpninger i raft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



### Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med torv og tilbehør Renner og nedløp av stål.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år, Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldringsslitasje på torvstokk etc. På befaringen drypper det i enden mot vegg på takrenne ifm inngangsparti. Årsak kan være feil fall på renna, eller at det har iset i nedløp.

#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	På det støpte dekket ved inngangsparti er det antatt membran nede i dekket.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig grov plasstilpasset tretrapp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utenfor oppstue er det utkraget balkong i trekonstruksjoner Utenfor hovedetasje er det understøttet veranda i trekonstruksjoner
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

68

### Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Murt elementpipe som går på hyervegg. Skiferforblendet ute. Tilknyttet peis med skiferforblending og innsats i hovedetasje og underetasje
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er kun vurdert over tak på bakgrunn av alder. Ellers er piper og ildsteder ikke vurdert da takstmannen ikke er spesialist på området.

### Etasjeskillere - Enebolig


Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.




Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER


Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575




Frittstående dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskille mellom alle etasjer av trebjelkelag Måling av helningsavvik ikke utført
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Bad - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser Fall mot sluk
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mot sluk er membran/mansjett lagt på toppen av sluk og ikke under klemring. Dette er ikke etter normal byggeskikk, men vil trolig fungere ved normal bruk. Det presiseres at inspeksjon i sluk er vanskelig. TG også pga alder. Våtrom forringes generelt fortere enn andre rom pga. dets belastning og krav til vannetthet. 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En fritidsbolig brukes mer sjeldent enn en helårsbolig. TG på bakgrunn av dette. 

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Trehvit panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Stort servantskap med tre i fronter og skrog, som er malt. Heltre benkeplate med nedfelt vask og ettgreps armatur. To stk. toalettskap. Speil.  Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Sluk i dusj, samt hjelpesluk.  Toalett.  Håndkledetørker.  Varmekabler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på kraner er 15 år. Antatt levetid for plastsluk er 25-75 år. Klosett har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. Utstyr i klosett-cisterne har teknisk levetid på 10-30 år og anbefalt brukstid på 20 år. Servant har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene. 

69

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575



<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad</b>		
Beskrivelse:	Veggventil med avtrekk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad/vaskerom</b>		
Beskrivelse:	Servantskap med tre i fronter og skrog, som er malt. Heltre benkeplate med nedfelt vask og ettgreps armatur. Speil.  Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Sluk i dusj, samt hjelpesluk.  Toalett.  Opplegg for vaskemaskin.  Varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på kranner er 15 år. Antatt levetid for plastsluk er 25-75 år. Klosett har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. Utstyr i klosettciesterne har teknisk levetid på 10-30 år og anbefalt brukstid på 20 år. Servant har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene.	TG 1 ■
<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / WC</b>		
Beskrivelse:	Fliser Oppkant på vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG 1 ■
<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / WC</b>		
Beskrivelse:	Trehvitt tømmer	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG 1 ■
<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / WC</b>		
Beskrivelse:	Trehvit panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG 1 ■
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / WC</b>		
Beskrivelse:	Servantskap med malte trefronter og treskrog. Heltre servantplate med nedfelt vask som har ettgreps armatur. Toalett Varmekabler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på kranner er 15 år. Klosett har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. Utstyr i klosettciesterne har teknisk levetid på 10-30 år og anbefalt brukstid på 20 år. Servant, vasker etc har forventet levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid 50 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene.	TG 1 ■

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575



Luftbehandling, generelt - 1. etasje / WC	
Beskrivelse:	Veggventil med avtrekk
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser Noe fall mot sluk Oppkant på vegg
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluket er begrenset inspisert med fotokamera ned i sluk pga. dusjkabinettet. Mot sluk er membran/mansjett trolig lagt på toppen av sluk og ikke under klemring. Dette er ikke etter normal byggeskikk, men vil trolig fungere med god avrenning og avløp fra dusjkabinettet rett til sluk, selv om det innebærer en viss risiko vedr. tetthet mellom sluk og membran. Det presiseres at inspeksjon i sluk var vanskelig på befaringen. TG også pga alder. Våtrom forringes generelt fortere enn andre rom pga. dets belastning og krav til vanntetthet.
	TG 1
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Trehvitt tømmer
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skjolder på vegg bak dusjkabinettet. Dette kan komme av sprut fra dusjstyr eller kobling til utstyret bak kabinettet. Eier har ikke registrert noe og antar at skjolden er av eldre dato. Man bør følge med på om det kan komme vann fra utstyr mot vegg ifm. skjold.
	TG 2
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Trehvit panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Stort servantskap med tre i fronter og skrog, som er malt. Heltre benkeplate med nedfelt vask og ettgreps armatur. Høyskap. Speil.  Dusjkabinett med fronter i glass.  Sluk under dusjkabinettet.  Toalett.  Varmekabler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på kraner er 15 år. Antatt levetid for plastsluk er 25-75 år. Klosett har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. Utstyr i klosettcisterne har teknisk levetid på 10-30 år og anbefalt brukstid på 20 år. Servant har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene.
	TG 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Veggventil uten avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør monteres avtrekksvifte i ventil for tilstrekkelig ventilasjon.
	TG 4


Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER


Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575




Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser Svakt fall mot sluk Oppkant på vegg Utførelse/membran ved sluk er ikke inspisert da det er plassert under massasjekar.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Trehvitt tømmer Ved massasjekar er det glassplate mot vegg opp til 190cm høyde og opp til vindu. Det forutsettes at plata overlapper sokkelflis/membran nederst på vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	OBS: Vindu er plassert i våtsone Dusjhodet er innfestet over plate, brukes derfor med forsiktighet.  TG 3

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Trehvit panel. Tømmeråser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Stort servantskap med tre i fronter og skrog, som er malt. Heltre benkeplate med 2 stk nedfellede vasker og ettgreps armaturer. Høyskap. 2 stk. speil.  Toalett  Massasjekar i hjørneløsning.  Sluk under massasjekar. (ikke inspisert)
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på kranner er 15 år. Antatt levetid for plastsluk er 25-75 år. Klosett har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. Utstyr i klosettciesterne har teknisk levetid på 10-30 år og anbefalt brukstid på 20 år. Servant, vasker etc har forventet levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid 50 år. Badekar har teknisk levetid på 25-75 år, og anbefalt brukstid på 50 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene.  TG 1

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Veggventil uten avtrekk
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør monteres avtrekksvifte i ventil for tilstrekkelig ventilasjon.  TG 2

Vaskerom - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

72



Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



<b>Innvendige dører - Underetasje / Badstue</b>	
Beskrivelse:	Badstuedør i tre med glassfelt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Badstue</b>	
Beskrivelse:	Fliser
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Badstue</b>	
Beskrivelse:	Lys panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Overflater på innvendig himling - Underetasje / Badstue</b>	
Beskrivelse:	Lys panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Annet fast inventar - Underetasje / Badstue</b>	
Beskrivelse:	Sittebenker Badstueovn
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Kjøkken - Enebolig</b>	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

<b>Kjøkkeninnredning - Underetasje / Kjøkken m/spise plass</b>	
Beskrivelse:	Innredning med overskap og underskap. Heltre fronter og skrog som er malt. Heltre benkeplate, Nedfelt beslag med kran. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert keramisk topp. Ingen ventilator. Ingen stekeovn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken m/spise plass og utg. balkong</b>	
Beskrivelse:	Stor innredning med overskap, underskap, og kokeøy. Heltre fronter og skrog som er malt. Heltre benkeplate. Nedfelt beslag med kran. Flere vitrinedører i overskap. Integreert oppvaskmaskin. Kokeøy har 2 integrerte induksjonstopper med to punkter på hver, samt integreert gassbluss. Takhengt ventilator i stål med glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	100 %

<b>Innvendige overflater - Enebolig</b>	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	

73

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
 Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
 Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
 Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
 Telefon: 926 50 575



<b>Overflater på innvendige gulv</b>	
Beskrivelse:	Fliser, skiferfliser, heltre eikegulv, og heltre furugulv
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1
<b>Overflater på innvendige vegger</b>	
Beskrivelse:	Trehvitt tømmer. Underetasje har trehvit panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1
<b>Overflater på innvendig himling</b>	
Beskrivelse:	Trehvit panel. Skrå himlinger har synlige tømmeråser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3
<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Fliser Noe fall mot sluk
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mot sluk er membran/mansjett lagt på toppen av sluk og ikke under klemring. Dette er ikke etter normal byggeskikk, men vil trolig fungere ved vanlig bruk. Det presiseres at inspeksjon i sluk er vanskelig. TG også pga alder. Våtrom forringes generelt fortere enn andre rom pga. dets belastning og krav til vann tetthet.
	TG 2
<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Fliser
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En fritidsbolig brukes mer sjeldent enn en helårsbolig. TG på bakgrunn av dette.
	TG 1
<b>Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Trehvit panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1
<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Teknisk rom</b>	
Beskrivelse:	Fliser Fall mot sluk
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mot sluk er membran/mansjett lagt på toppen av sluk og ikke under klemring. Dette er ikke etter normal byggeskikk, men vil trolig fungere ved normal bruk. Rommet har ikke dusj.
	TG 1
<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Teknisk rom</b>	
Beskrivelse:	Trehvit panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



#### Overflater på innvendig himling - Underetasje / Teknisk rom

Beskrivelse:	Trehvit panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG 1

#### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør i plast (rør-i-rør) og kobber. Avløpsrør i plast. Rørarbeid er utført av Haug og Ruud, Lillehammer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på vannrør og avløpsrør er 50 år. Supplerende deler kan ha kortere levetid. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder.	TG 1

#### Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming skjer med: Elektriske varmekabler i en mengde gulver Panelovner 2 stk luft/luft varmepumper. I tillegg er det vedfyring i 2 stk peisinnsetser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varme er et svært sammensatt element og vurderes ikke tilstandsmessig.	

#### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Veggventiler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

#### Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Veggventil med avtrekk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Teknisk rom

Beskrivelse:	Varmtvannsbereider på 300 liter Sluk i gulv Rørskap for vannrør Trykktank.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefalt brukstid på varmtvannsbereider er 20 år. Antatt levetid for plastsluk er 25-75 år. VVS er vurdert kun på bakgrunn av alder. TG er satt som generelt for installasjonene dersom ikke annet er spesifisert. Se angitt levetid for de ulike installasjonene.	TG 1

#### Luftbehandling, generelt - Underetasje / Teknisk rom

Beskrivelse:	Ventil i sjakt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 51  
Kommune: 0521 ØYER KOMMUNE  
Adresse: Tettgrasvegen 71, 2636 ØYER

Ingeniør og Takstmann Øyvind Myrvold  
Holtevegen 12, 2613 LILLEHAMMER  
Telefon: 926 50 575



### Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

#### Elkraft, generelt

Beskrivelse:	3-faset el-anlegg med 63A hovedsikring. Hovedskap i teknisk rom underetasje. I tillegg er det eget skap i hovedetasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert. Det anbefales kontroll av el.takstmann på generelt grunnlag.

#### Annet - Enebolig

<b>Annet</b>	
Beskrivelse:	Garderobe, mellomgang underetasje, og alle soverom har skapinnredning. Alle soverom med unntak av hovedsoverom har familiekøyer. Hovedsoverom har stor dobbeltseng. Downlights og annen belysning med styringssystem
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert tilstandsmessig