





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Uvdalsvegen 286, 3632 UVDAL  
 NORE OG UVDAL kommune  
 # gnr. 93, bnr. 40, snr. 11

## Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 14483-1572

Referansenummer: AD1259

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll

Vår ref:



  
NUMEDAL TAKST



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 25 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdannelse innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst).

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- \* Verditaksering
- \* Tilstandsanalyse
- \* Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- \* Byggelånskontroll
- \* Skjønn
- \* Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind



Rapportansvarlig

*Knut B. Deinboll*

Knut Bakke Deinboll  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@numedaltakst.no  
969 08 893



NUMEDAL TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger, samt vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasjer er ikke kommentert.

Det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver som relateres til byggefeil og normal slitasje og elde på bygningsdelene.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som laftet konstruksjon med rundtømmer. Saltak konstruert med takåser og taksperer som bærende konstruksjon. Taket er tekket med torv og konstruert med asfaltapp (som tettesjikt) og knotteplast. Torvhaldstokk og vindskier i tre. Takrenner i tre med utløp på gavlvegger.

Bygningen har vinduer i tre med koblede rammer. Formpresset ytterdør med glassfelt. Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord, rekkverk og legger i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminat på gulv, tømmervegger og panel i himling (innvendig tak). Gulvkonstruksjon er i trebjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1. etg og hems er i uisolert bjelkelag. Isolert stålppe og vedovn. Trapp i tre opp til hems/loftsrom. Innvendige fyllingsdører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Rommet har tømmervegger og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Plastsluk m/klemring og med ukjent type tettesjikt. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate. Modulbenk med kjøleskap, oppvaskkum og to stekeplater. Frittstående komfyr og kompakt oppvaskmaskin. Avtrekk fra kokesone med omluft fra ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger synes å i sin helhet være av kobber. Hovedstoppekran lokalisert i oppvaskskap. Avløpsrør synes å i sin helhet å være av plast. Bygningen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer. Det er montert vegghengt varmtvannsbereeder over himling i entré med slange på overtrykksventil til våtrom.

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, og takstingeniøren har ikke gjennomført foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. I rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringdagen.

Lovlighetskontroll av bygningen/ene ligger ikke i mandatet for oppdraget.

### Bod

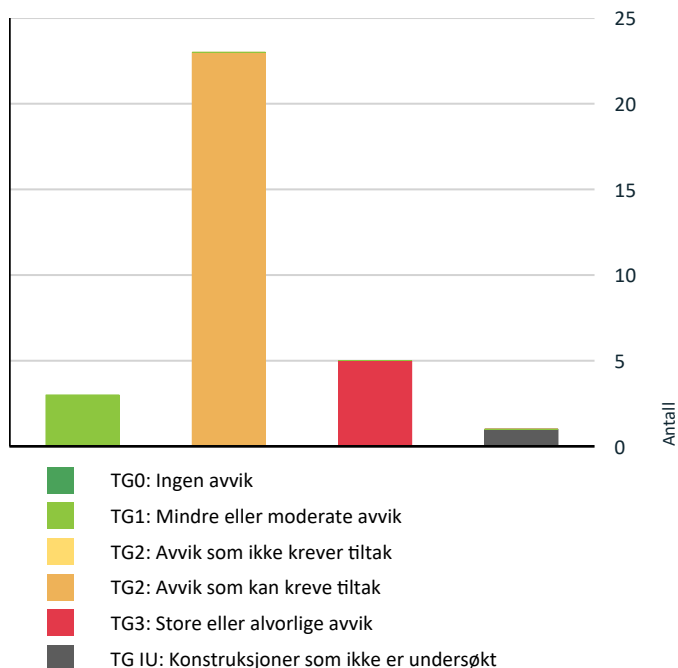
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, og takstingeniøren har ikke gjennomført foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. I rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringdagen.

Lovlighetskontroll av bygningen/ene ligger ikke i mandatet for oppdraget.

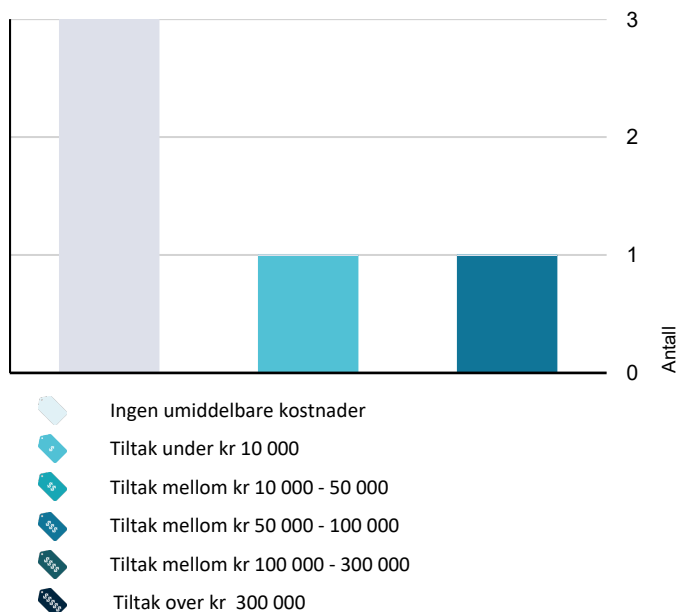
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt

med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier/kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

På befaringsdagen var bakken, taket og deler av bygningen dekket med snø og det begrenser takstingeniørens mulighet for inspeksjon. Med det menes at det kan være forhold som kan ha innvirkning på rapporten som ikke er hensyntatt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Opplyst av eier

**Anvendelse**  
Anvendes som fritidsbolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige iht. NS3940.

**Standard**  
Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygningen har et vedlikeholdsbehov jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med torv og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt) og knotteplast. Torvhaldstokk og vindskier i tre.

Av hensyn til takstingeniørens HMS rutiner, er taket er besikket fra bakkenivå grunnet adkomst og friksjon på taket. På befaringsdagen var taket dekket med snø. Tilstand eller utførelse på tekking var av den grunn ikke mulig å fastslå. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. TG er satt med bakgrunn i alder og forventet gjenstående levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. TG settes med bakgrunn i alder. Normal levetid for torvtak er 30-50år og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Kilde: Byggforsk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det tilrådes nærmere undersøkelser når taket er fritt for snø. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

### Nedløp og beslag

Takrenner i tre med utløp på gavlvegger.

På befaringsdagen var deler av bygningsdelen dekket med snø.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer i takrenner. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fundamenter. Det er fare for høy fuktighet under fundamenter med påfølgende fare for frostsprengning i deler av året.

Det er ikke montert takstige for feier. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må takrenner utbedres og vann fra nedløp ledes vekk fra bygningskroppen. Det må monteres stigetrinn/plattform for feier.



### Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som laftet konstruksjon med rundtømmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i konstruksjonen. Fra byggeåret er utførelsen mangelfull med manglende dryppkant/overheng på tømmer i overgang vegg/grunnmur og det er liten avstand mellom bakkenivå og tømmerkonstruksjonen. Diffusjonstett overflatebehandling kan forhindre/bremse konstruksjonen å tørke etter nedfuktning og dermed føre til råteskader på utsatte steder.

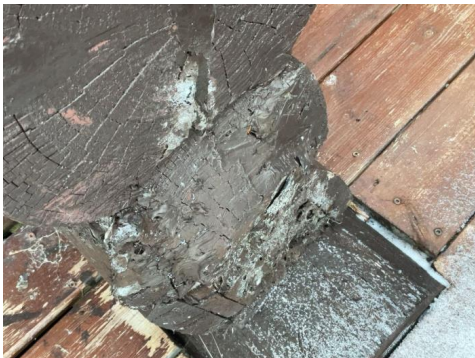
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må råteskadet treverk skiftes og det bør vurderes en beslagsløsning el. for å forhindre uheldig fuktopptak i bunnstokk. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under terrengforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruert med takåser og taksperrer som bærende konstruksjon. Vindskier og vindskibord i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert Netlonrør eller tilsvarende netting i spalter for lufting som har til hensikt å forhindre skadegjørere som mus og fugler å trenge inn i konstruksjonen. Isolasjon er stedvis fritt eksponert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres Netlonrør eller tilsvarende i luftespalte i raft i den hensikt å forhindre inntregning av skadegjørere som mus. mv. Vindsperre bør kontrolleres og klemmes mot toppstokk.



## Vinduer

Bygningen har vinduer i tre med koblede rammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduer på loftsrom. Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer/dører. Det er fare for inntregning av fukt ved kombinasjon av vind og nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk.

Om det oppholder seg mindre barn i bygningen/rommet må det monteres barnesikring på vinduer på soverom i loftsetasjen.



## ! TG 2 Dører

Formpresset dør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må døren justeres slik at den tetter tilstrekkelig mot karm. Det er justeringsmulighet i beslag i karm.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord, rekkverk og legger i tre.

På befaringsdagen var store deler av konstruksjonen dekket med snø og det begrenser takstmannens mulighet for inspeksjon/oppmåling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe svikt i konstruksjon/terrassebord og konstruksjonen synes å være noe underdimensjonert. Rekkverket for lavt ift. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser når konstruksjonen er fri for snø. Det bør monteres rekkverk iht. dagens krav på terrasse og i trapp.



## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av laminat på gulv, tømmervegger og panel i himling (innvendig tak).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvist påvist noe svikt i gulv. Det mangler noen lister og utførelsen er stedvis noe mangelfull/ikke fagmessig. Det er påvist noe svertesopp på vegg bak oppvaskskap. Årsaken er ikke kjent, men antas å ha oppstått i forbindelse med en tidligere lekkasje eller eventuelt under oppføring av bygningen. På befaringsdagen var det ingen indikasjoner på høye fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må overflater og listverk utbedres. Tilstanden bak oppvaskbenk bør overvåkes.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er i trebjelkelag konstruert som stubblofts-konstruksjon. Etasjeskille mellom 1. etg og hems er i uisolert bjelkelag.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 22 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 25 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må nivåforskjeller rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt. Konstruksjonen synes å fungere med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon, og det er av den grunn ikke etablert radonsperre eller andre tiltak mot radon.

## Vurdering av avvik:

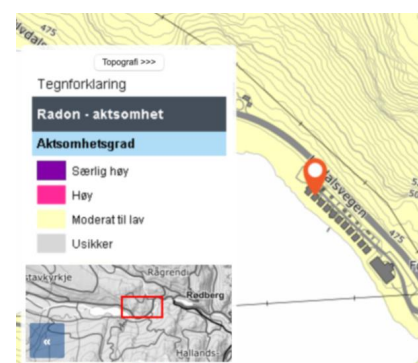
- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område der det er moderat til lav fare for skadelige nivåer, men på generelt grunnlag tilrådes det likevel å gjennomføre målinger. Radon kan tilføres eiendommen i tilkjørte masser. TG gis med bakgrunn i at det ikke er gjennomført måling av radon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Kilde: Aktsomhetskart for radon.



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Isolert stålpipes og vedovn. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist liten avstand mellom brannmur og vedovn. Avstanden måles til ca. 3 cm. Normalt er det krav om 5 cm avstand på denne typen vedovn. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på det enkelte ildsted som er avgjørende for avstandskrav.

Gummilist i overgang røykrør og beslag er løst på loftsrom.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser ift. avstand mellom brannmur og vedovn og list i overgang beslag/røykrør må utbedres. Det tilrådes tilsyn fra det lokale feiervesen for å avklare utførelse, krav og tilstand på ildsted og pipe.



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Deler av grunnmuren var skjult av snø på befaringsdagen og oppbygging av konstruksjonen er noe usikker.

Det er synlige lufterventiler i grunnmur, og bygningen antas derfor å være oppført på ringmur av betong med luftet hulrom/krypkjeller under trebjelkelag utført som stubbloftskonstruksjon. For å fastslå konstruksjonens oppbygging må lufterventiler demonteres og konstruksjonen må inspiseres med kamera. Denne type undersøkelse inngår ikke i denne type rapport.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet utover demontering av ventilasjonsrister og inspeksjon med kamera el.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør inspiseres nærmere med egnet utstyr før man kan konkludere med tilstand.

På generelt grunnlag er det viktig med god ventilasjon og føre tilsyn med konstruksjonen da krypkjeller betraktes som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er påvist dårlig fall vekk fra bygningskroppen og mangel bortledning av vann fra nedløp og dette kan bidra til skadelige nivåer av fukt i krypkjeller.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Trapp i tre opp til hems/loftsrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen tilfredsstillende ikke krav i forskrift. Trappen leder til målbar areal og det oppstilles dermed samme krav til trapp som mellom etasjer. Med det menes krav til stigning, rekkverk, avstand mellom trinn mv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må trappen utbedres iht. dagens krav. Dette innebærer i så fall noen utfordringer ift. plassbehov mv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører subber mot karm og trenger justering. Dør til det ene soverommet i loftsetasjen subber mot gulv og har løst beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet skal være konstruert etter byggeforskrifter som var gjeldende i perioden 1985-1997.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har tømmervegger og panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning eller godkjent avgrensning for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater ol. da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger mv. Trepanel/tømmer er normalt ikke egnet eller godkjent brukt i våtsoner.

På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1m ut fra dusjsone i minimum 220cm høyde og 50cm over og til siden for håndvask, sisterner mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen vil fungere i en normal brukssituasjon med dusjkabinett og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å lukke avviket må overflater dekkkes med egnet materiale, som fliser, baderomplater e.l. i våtsoner.

Om det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for fuktinntregning i konstruksjonen.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

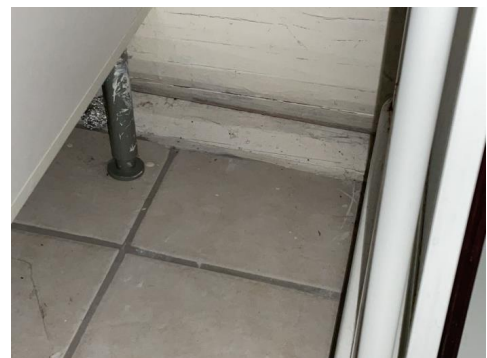
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved terskel og langs vegger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen fungerer i en normal brukssituasjon ved bruk av dusjkabinett, men det er viktig å merke seg at om sluket går tett, eller om det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen. For å lukke avviket må det etableres fall og oppkant iht. forskriftskrav.



### ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk m/klemring og ukjent type tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i alle våtsoner på vegger og membranen på gulv er av ukjent type og har i tilfelle ikke tilfredsstillende utførelse med oppkant langs vegger.

Iht. byggtekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterner.

Panel/tømmer er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men løsningen tilfredsstillende ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning/avgrensning for vanntett sjikt. Det er viktig å merke seg at i tillegg til bruksvann, skal konstruksjonen også ivareta eventuelle lekkasjer fra rør eller vanninstallasjoner i rommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Gulv og vegger blir normalt ikke eksponert for direkte vannsprut. Konstruksjonen vil fungere i en normal brukssituasjon og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det er viktig å merke seg at om sluket går tett, eller om det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt iht. forskriftskrav i alle våtsoner. Utførelse må dokumenteres med bilder kombinert med beskrivelser/sjekklistor.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med eksempelvis spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater.

## ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningen er oppført som tømmerkonstruksjon og hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig eller mulig. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale verdier.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate. Modulbenk med kjøleskap, oppvaskkum og to stekeplater. Frittstående komfyr og kompakt oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvet.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Det var ikke krav på oppføringstidspunktet, men det kan med fordel monteres automatisk vannstoppeventil med føler under oppvaskskap og oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er påvist noe bruksslitasje/skader på benkeskap. Det er sprekke mellom benkeplate og list mot vegg.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må deler av innredning skiftes/utbedres.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kokesone med omluft fra ventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft. NS3600 krever ventilator med avtrekk ut for å gi TG0/1.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Løsningen antas å fungere med dagens tilstand og bruk, men det er viktig å være oppmerksom på at kullfilter trenger jevnlig vedlikehold/renhold for å fylle sin funksjon og mht. fettansamling og brannsikkerhet.

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg eller tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger synes å i sin helhet være av kobber. Hovedstoppekran lokalisert i oppvaskskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøpplaget er over 25 år og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre vannrør. Ved utbedring av våtrom vil det være naturlig å skifte innvendige vannrør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør synes å i sin helhet å være av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om eller registrert avvik på avløpsledninger. Rørene er over 25 år og TG settes med bakgrunn i at over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ingen ventilasjon utover åpning av vinduer og dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det suppleres med klaffventiler i alle rom.

### TG 2 Varmtvannstank

Det er montert vegghengt varmtvannsbereder over himling i entré med slange på overtrykksventil til våtrom. Inspeksjonen er noe begrenset da berederen og tilkobling kun er synlig i en liten sprekk ved å løfte lem i himling. Alder på varmtvannstanken er ikke kjent og merkeskiltet var ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Om varmtvannstanken er fra byggeåret nærmer den seg utgått på levetid. Bereder en strømtilførsel via forgrening. Dette er ikke en tilrådelig løsning mtp. faren for varmeutvikling og brann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på bereder, men strømtilførselen bør utbedres, og gjerne med fast tilkobling iht. dagens krav.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1997**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**NS 3600 krever samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør for å gi TG 0 eller 1.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

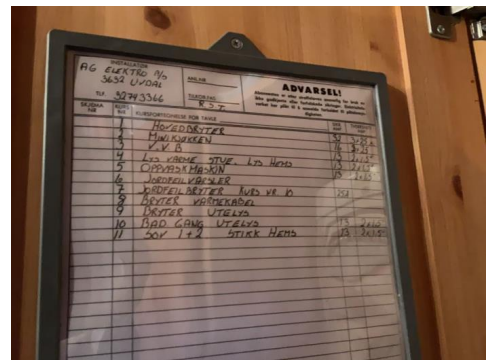
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ved enkel kontroll er det ikke påvist synlige feil eller mangler ved anlegget, men det er påvist bruk av forgreininger på bla. varmtvannsbereder.**

På generelt grunnlag opplyses det likevel om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Det bør

gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget.



## TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

# Tilstandsrapport

Det følger av forskrift og brannforebygging § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A. Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- C. Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- E. Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkingsapparatet er over 10 år og bør på service eller eventuelt skiftes.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport. På befaringsdagen var bakken dekket med snø, og det begrenser takstmannens mulighet for å vurdere drenering. Tg er satt med bakgrunn i alder.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på ringmur uten inspeksjon.

På befaringsdagen var bakken og deler av grunnmuren dekket med snø og det begrenser takstmannens mulighet for inspeksjon.

## TG 2 Terrengforhold

Det bør foretas vurdering av fallforhold vekk fra grunnmuren til våren. Deler av var bakken dekket med snø/is på befaringsdagen og det begrenser takstmannens mulighet for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et utsatt område for snøskred iht. autogenererte kart fra NVE. Det henvises til <https://temakart.nve.no> for nærmere vurdering av risiko.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres et fall på minimum 1:50, med en avstand på minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop. Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av om dreneringen er tilfredsstillende anlagt eller ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas terrengtilpasning rundt bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra fundamenter og byggegrop. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Utvendige vann- og avløpsledninger er en skjult konstruksjon og det begrenser takstingeniørens mulighet til å vurdere tilstand. Basert på alder, legges det til grunn at rørene i sin helhet består av plast fra byggeåret. TG er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid. Det forutsettes at vannet har tilfredsstillende kvalitet og at det er tatt prøver av felles borebrønn med tilfredsstillende resultat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er opplyst fra eier at det kan komme pålegg om utbedring av avløpsanlegg/infiltrasjon. Vedtektene for sameiet er ikke fremlagt, men det legges til grunn at anlegget er felles og inngår i sameiets ansvarsområde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da det ikke er opplyst feil eller mangler ved anlegget. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Anvendes som bod og lager.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

### Byggeår

2012

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

### Beskrivelse

Bod oppført som byggesett type plankelaft og fundamentert på blokker av lettklinker. Saltak konstruert som sperrekonstruksjon og tekket med asfaltshingel.

På befaringdagen var bygningen låst og ikke tilgjengelig for inspeksjon innvendig. Taket er ikke konstruert for de snølaste som kan forekomme i området og må jevnlig måkes. På befaringdagen ble det påvist indikasjoner på svikt i taket som tyder på at konstruksjonen til tider har vært overbelastet.

Inspeksjonen er begrenset av at deler av konstruksjonen var dekket med snø på befaringdagen.

Ellers fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov tatt i betraktning alder og konstruksjonsmåte og blir ikke nærmere beskrevet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Gang

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 7 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 250 000

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, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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		1 250 000
Tillegg for andel fellesformue	+	2 821
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>1 250 000</b>

## Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir et inntrykk av hva som kan forventes å oppnå i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet tatt i betraktning størrelse, beliggenhet, eierform og standard.

Teknisk verdi på bygninger fremkommer ved kalkulerte byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for forskriftsmangler, slitasje, elde, utidsmessighet og eventuelt gjenstående arbeider. Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benyttes verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Spesielle forhold og kvaliteter ved takstobjektet er hensyntatt. Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved ansettelse av normal markedsverdi benyttes tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger brukes vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger er i et fungerende marked. Med det menes at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Basert på den visuelle befaringen, markeds-kunnskap og erfaring vurderes eiendommen til å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds-situasjon.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale kostnader er ikke oppgitt og er stipulert. Gjelder renovasjon og brannforebyggende.	Kr.	4 000
Felleskostnader Trollstua hyttesameie	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 130 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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

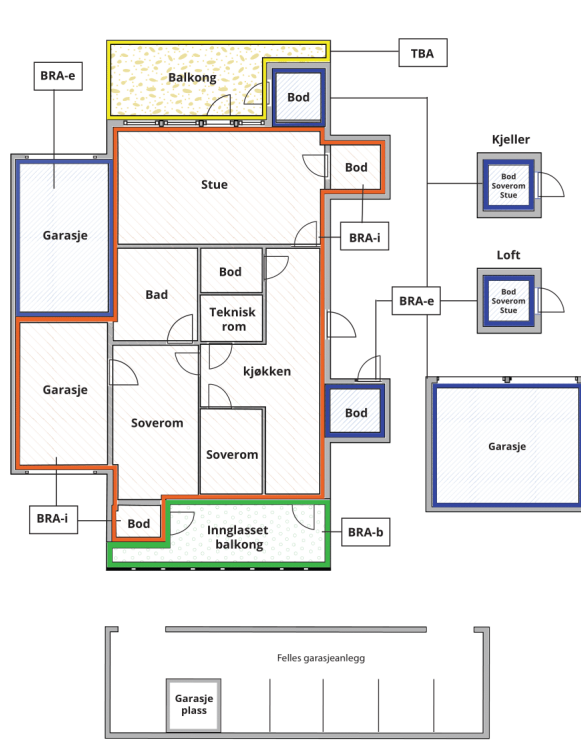
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	42			42	42		42
Hems	3			3		13	16
<b>SUM</b>	<b>45</b>				<b>42</b>	<b>13</b>	<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
Hems	Gang , Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Loft/hems tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Det kan være takhøyde, dagslysflate mv. Loftet kan dermed ikke betraktes som en etasje jfr. Byggeteknisk forskrift TEK17 Kapittel 6 Beregning- og måleregler.

Etter takstingeniørens vurdering har imidlertid arealet en vesentlig bruksverdi og det er derfor valgt å synliggjøre bruken og arealet i rapporten. I ovenstående oppstilling er arealet beskrevet som ALH.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, og takstingeniøren har ikke gjennomført foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. I rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringdagen.

Lovlighetskontroll av bygningen/ene ligger ikke i mandatet for oppdraget.



## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Avstand mellom fritidsboligene er under 8 m. I forskrift oppstilles det dermed krav om at det skal være etablert brannskille på minimum EI60 på minimum en av bygningene. Takstingeniøren er ikke kjent med om det er gjennomført branntilsyn og at eventuelt er gitt dispensasjoner ift. brannkrav.

Det bør foretas nærmere undersøkelser og eventuelt foreta nødvendige sikringstiltak for å ivareta krav i forskrift.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Se vedlagte beskrivelse fra eier.

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Rom på hems blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, og takstingeniøren har ikke gjennomført foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. I rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringsdagen.

Lovlighetskontroll av bygningen/ene ligger ikke i mandatet for oppdraget.

## 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	45	0
Bod	0	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	93	40		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Uvdalsvegen 286

### Hjemmelshaver

Skjerden-Jensen Bjørn Thore, Skjerden-Jensen  
Monica Hauschild

### Kommentar

Kilde til seksjonsdata er rekvirent. Andel formue/gjeld er hentet fra regnskap for driftsåret 2024.

### Boligselskap

Trollstua Hyttesameie

### Eierandel

60 / 1374

### Forretningsfører

Anne-Gro Jensen

### Felles formue

Kr. 2 821 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger med strandlinje mot Fønnebøfjorden i Nore og Uvdal kommune ved foten av Hardangervidda. Hardangervidda er Nord Europas største høyfjells-platå med særs gode turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen har flott utsikt over Fønnebøfjorden og omkringliggende fjellområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannkilde i fellekap.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat anlegg.

### Regulering

Regulert til 612 - Campingplass

Plan ID: 1981528

Reguleringsbestemmelsene er ikke vurdert av takstingeniøren.

### Om tomten

Tomten er plan med en relativt bratt skråning ned mot Fønnebøfjorden.

### Tinglyste/andre forhold

Undertegnede kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten. Dokumenter det vises til i grunnbøkene er ikke innhentet eller vurdert. Det tas et spesifikt forbehold om at det ikke foreligger heftelser, servitutter eller andre forhold som påvirker konklusjonen i rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
3D kartutsnitt	23.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
		Oversendt fra eier på e-post.			
Egenerklæring	20.01.2025	Eiers egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått	10	Ja
Informasjon fra matrikkelen	24.01.2025		Gjennomgått	3	Ja
Utskrift fra grunnbok	24.01.2025		Gjennomgått	2	Ja
Utskrift fra grunnbok sameiet	24.01.2025		Gjennomgått	2	Ja

# 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 oppas 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1259>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
_____	_____	_____	_____	_____	_____
Adresse	3632 Uvdal		Byggeår	1997	_____
Postnr.	3632		Når kjøpte du boligen	_____	_____
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Fremtind

Type villa/husforsikring
     
  Standard
     
  Utvidet
     
 Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?
     
  Ja
     
  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn	Bjørn Thore Skjerden-Jensen	Fornavn	Bjørn Thore
Ny adresse	Ostaveien 57	E-post	bjorn-thore@hotmail.com
Postnr.	1476	Sted	Rasta
		Mobil	9172 4496

SELGER 2

Etternavn	Skjerden-Jensen	Fornavn	Monica
Ny adresse	Ostavn. 57	E-post	monicaskjerdenjensen@outlook.com
Postnr.	1476	Sted	Rasta
		Mobil	92019335

**BAD/VASKEROM:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Haa andel i Borshull sameie

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Lagt på ekstra Jod

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hytta står på fylling

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Noe svikt i terrassen

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Lagt inn korrigert vakt

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*Pipe. Immediet løst, Tatt ned vegg og laget Stue*

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*Se over*

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Kan bli kostnad på kloakk anlegg*

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



**TILLEGGSKOMMENTARER**

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

A large, empty rectangular box with a light grey border, intended for additional comments.

Sted / dato

\_\_\_\_\_

Sign. selger 1

BT57

Sign. selger 2

AB



# NUMEDAL TAKST

## Egenerklæring el-anlegg

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

1. Er det gjennomført kontroll fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv avvik og om disse eventuelt er lukket.

Nei  Ja

- 
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei  Ja

Hvis nei, hva er eventuelt gjort med egeninnsats/ufaglært?

- 
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei  Ja

Hvis ja, finnes det i så fall samsvarserklæring fra elektriker?

Nei  Ja

(manglende samsvarserklæring vil iht. NS3600 kvalifisere til TG2 i rapporten)

- 
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
- \_\_\_\_\_

- 
5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei  Ja

- 
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei  Ja

---

(skjemaet trenger ikke signeres om det returneres ferdig utfylt fra din e-post adresse)



## Beskrivelse av modernisering, utbedring og vedlikehold.

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

Årstall	Kort beskrivelse av utførte arbeider.	Utført av
	Under følger noen eksempler på utfylling som slettes og erstattes med egen tekst.	
2012	Byttet kjøkken. Type IKEA inkl . alle hvitevarer.	Egeninnsats
2015	Byttet tak og takrenner	Tømrermester Svendsen
2018	Renoverte bad med ny membran, fliser og baderomsinnredning	VVS AS
	satt inn pipe og satt inn ildsted	
	last laminatselvr i hele hytta	
	revet vegg inn til gammelt soverom	
	satt opp komfyrvalst	
	klart 12 fiber inn til hyttevegg	
	delt av til 2 soverom og sang opp	
	satt opp bad ute	



## Eiendom 3338-93/40/0/11

Uvdalsvegen 286

3632 UVDAL

NORE OG UVDAL KOMMUNE

 [Skriv ut](#)

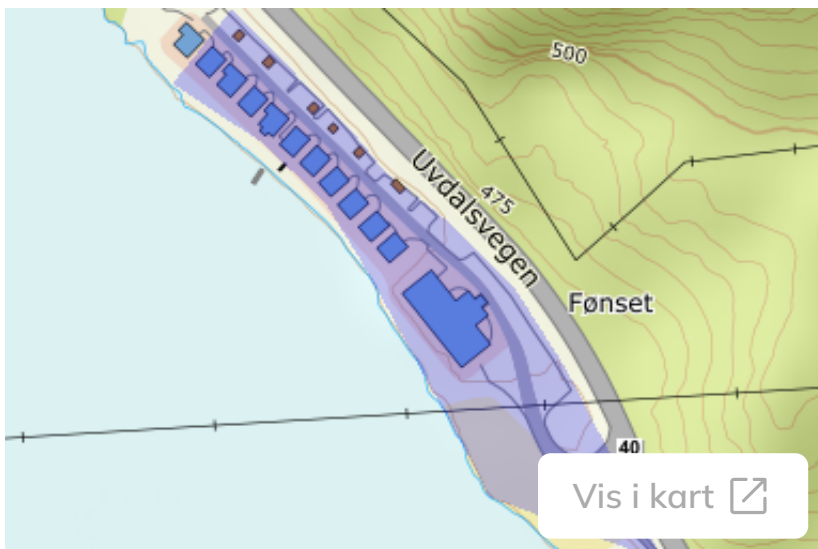
 [Søk på nytt](#)

## Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

[Vis grunnboken](#)











[Bestill dokumenter](#)



## Informasjon fra matrikkelen

## Eiendom



Type 	Seksjon
Undertype	Boligseksjon
Kommune	3338 NORE OG UVDAL
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	40
Festegrunner 	Nei
Seksjonert 	Nei
Seksjonsnummer	11
Bruksnavn 	
Tinglyst 	Ja
Koordinater 	Har ikke registrerte teiger
Areal 	0 m <sup>2</sup>
Historisk oppgitt areal 	0 m <sup>2</sup>
Arealmerknad 	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing 	Nei

Kulturminner ⓘ

Nei

MUF ⓘ

Nei

Grunnerverv ⓘ

Nei

Jordskifte krevd ⓘ

Nei

## Adresser (1) ^

ADRESSE ⓘ	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VALGKRETS
Uvdalsvegen 286	3632 UVDAL	Livrud	Uvdal	Uvdal

Adresser på eiendommen

## Bygninger (1) ^

Alle ▾

BYGNINGSNUMMER ⓘ	TYPE ⓘ	STATUS ⓘ	SEFRAK ⓘ	FREDET
19847020	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

## Teiger (0) ^

Fant ingen registrerte teiger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2019/597325-1/200</b> 27.05.2019 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 925 000 SKJERDEN-JENSEN BJØRN T F.NR: 110369 SKJERDEN-JENSEN MONICA H F.NR: 150768	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	---	----------------------------

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>1969/3489-1/26</b> 24.11.1969	<b>SKJØNN</b> Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:93 BNR:40 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2006/2206-1/26 19.04.2006	** DIVERSE PÅTEGNING Bestemmelse om at årlig erstatning er innløst
<b>1986/3330-3/26</b> 09.05.1986	<b>BESTEMMELSE OM FISKERETT</b> OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:93 BNR:40 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>1986/5194-2/26</b> 22.07.1986	<b>BESTEMMELSE OM VANNLEDN.</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:93 BNR:12 Bestemmelse om vannrett Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:93 BNR:40 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>1993/1295-1/26</b> 02.03.1993	<b>JORDSKIFTE</b> Jordskiftesak etter jordskiftelovens ` 2. c og h vedr. bruken av fisket i Fønnebøfjorden OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:93 BNR:40 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2023/1352228-1/200</b> 04.12.2023 21.00	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> RETTIGHETSHAVER: SKAGERAK KRAFT AS ORG.NR: 979 563 531 Gjelder også gnr. 2118 bnr. 1, gnr. 2123 bnr. 1 og gnr. 2124 bnr 1 som bare er registrert i matrikkelen Reviderte vilkår for tillatelser for regulering av Uvdalsvassdraget GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

<b>2007/969637-1/200</b> 26.11.2007	<b>SEKSJONERING</b> OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 11 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 60/1374
--	--

Kommune: 3338 NORE OG UVDAL

Gnr: 93 Bnr: 40 Snr: 11

---

**2020/1368175-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0633 GNR:93 BNR:40 SNR:11

**2024/479651-1/200**

01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:3052 GNR:93 BNR:40 SNR:11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

### HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

1986/3329-1/26  
09.05.1986

#### REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3338 GNR:93  
BNR:12

1991/6247-1/26  
19.12.1991

#### MÅLEBREV

2007/969637-1/200  
26.11.2007

#### SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 1  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 774/1374  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 3  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 4  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 5  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 6  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 7  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 8  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 9  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 10  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 60/1374  
SNR: 11  
FORMÅL: Bolig

Kommune: 3338 NORE OG UVDAL

Gnr: 93 Bnr: 40

---

SAMEIEBRØK: 60/1374

**2020/1368175-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0633 GNR:93 BNR:40

**2024/479651-1/200**

01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:3052 GNR:93 BNR:40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.