

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lorthøl 38, 3593 USTAOSSET
 HOL kommune
 gnr. 52, bnr. 633

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1346

Referansenummer: KL1082

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025374



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er beliggende nordvest for Ustaaset sentrum, i Hol kommune.

Fritidsbolig oppført i nyere tid og den er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Bygning har ellers normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må ellers regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

NB: Et rom i annekset er innredet med soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruk/disponering for varig opphold.

FDV er mangelfull og det er kun levert FDV fra ansvarlig elektriker. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene sine egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i sperrekonstruksjon og loft-takstoler med innredet hems. I stue er det rausta himling med synlige limtretragere. Taktekingen er av torv. Takrenner av tre ilagt membran og kobberbeslag med nedløp av kjetting. Øvrige vannbrettbeslag av kobber.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av osp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminumsbeslag.

Bygningen har malt to-fløyet heltre hovedytterdør. Det er heltre ytterdør til gang, terrassedør i tre med glassfelt og to-fløyet terrassedør i tre med glassfelt ut ved kjøkken. Terrassedører har utvendig aluminumsbeslag på karmen. Plattinger av støpt betongdekke belagt med skiferheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 1-stav parkett og flislagt gulv i entré, gang m/garderobe og teknisk rom. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har behandlet trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har isolert stålpipeline og plassbygget peis med innsats. Bygget har tretrapp opp til hems med teppe i trinn og spilerekkverk i trekonstruksjon.

Innvendig har bygget malte heltre furudører, malte trekarmer og eiketerskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad tilknyttet soverom. Veggene har fliser i dusjsone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjsone.

Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad og klaff ventil i vindu.

Bad

Veggene har fliser i dusjsone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjsone.

Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad og klaffventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har benkeskap med skrog av heltre og malte glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av komposittstein med underlimt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrerte fryseskuffer, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilter. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og kjøkkenrommet har tilluft via klaffventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran, trykktank og fordelerskap på teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater. Skapet er plassert i teknisk rom. Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygget har ringmur med støpt plate på mark.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Eiendommen er planert rundt bygning med grus og opparbeidet naturtomt. Det er gruset innkjøring/parkering.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eier opplyser at det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning via private stikkledninger tilkoblet privat vannverk for området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

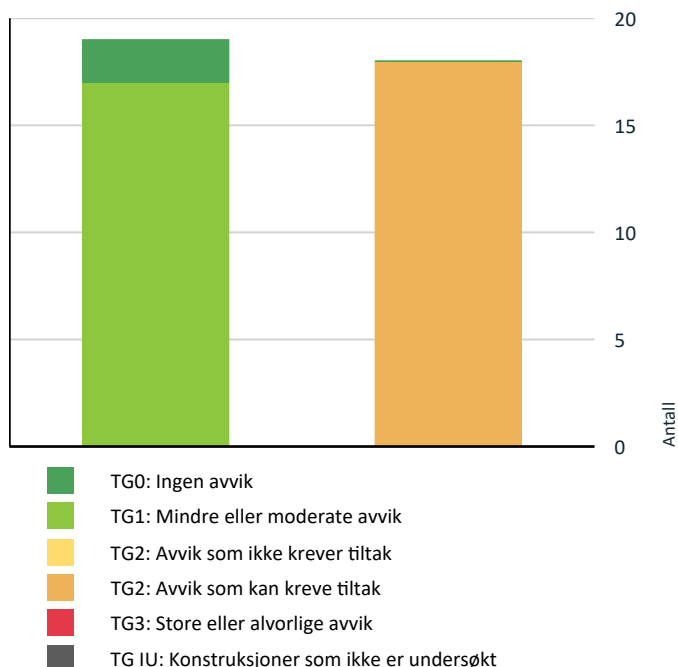
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning har soverom og bod. Deler av bygget benyttes som soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruk/disponering til varig opphold. Det er ikke brannvarsling eller brannslukningsapparat i bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 52/633 i Hol kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest utstedt 25.8.2017.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av tre ilagt membran og kobberbeslag med nedløp av kjetting. Øvrige vannbrettbeslag av kobber.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, av osp i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved stikkprøver er det registrert stedvis avvik på musebånd (store glipper mellom metallbånd)

Kledning har stedvis sprekker og sprekker mot endeved ned mot terreng utover normal aldring/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold.



Skade i kledningsbord



Sprekker utover normal slitasje/aldring.



Ved stikkprøver ble det registrert avvik på musebånd.



Ved stikkprøver ble det registrert avvik på musebånd.

Tilstandsrapport

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon og loft-takstoler med innredet hems. i Stue er det rausta himling med synlige limtredragere.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminumsbeslag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt to-fløyet heltre hovedytterdør. Det er heltre ytterdør til gang, terrassedør i tre med glassfelt og to-fløyet terrassedør i tre med glassfelt ut ved kjøkken. Terrassedører har utvendig aluminumsbeslag på karmen.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger av støpt betongdekke belagt med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis sprekker i fuger mellom heller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer, men bør holdes under oppsikt.



Sprekker i mørtelfuger



Sprekker i mørtelfuger

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stav parkett og flislagt gulv i entré og gang m/garderobe. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har behandlet trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling. Teknisk rom har sluk og det er målt fall på gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

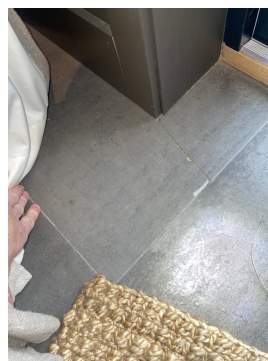
- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert sprekk/skade i flis

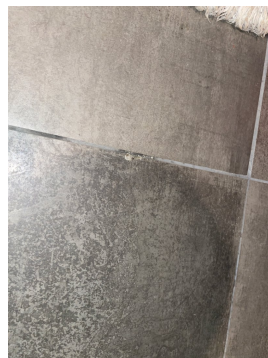
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og lokal utbedring.



Sprekk i flis og skade i fug.



Skade i flis

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/stue, entré, gang og tv-stue. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m som største avvik. Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Ved kontroll av boligmappen.no, foreligger det ikke noe dokumentasjon på radonsikring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes og plassbygget peis med innsats.

TG 2 Innvendige trapper

Bygget har tretrapp opp til hems med teppe i trinn og spilerekkverk i trekonstruksjon.

Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold. Hems er innredet med senger og trapp er derfor enkelt vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler håndløper hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og innredet med plassbyggede senger og kan brukes til oppholdsareal.

Det er registrert noe slark i rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når arealet på hems ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndig har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte heltre furudører, malte trekarmer og eiketerskler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører fungerer med registrerte avvik.



Sprekker i treverk.

VÅTROM

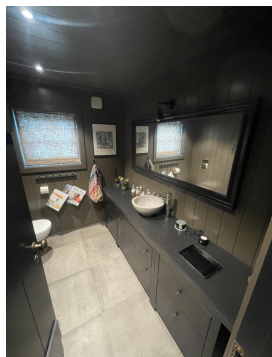
ETASJE > BAD

Generell

Bad. Bad fra byggeår og teknisk forskrift fra 2010, er lagt til grunn ved vurderingen.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel.

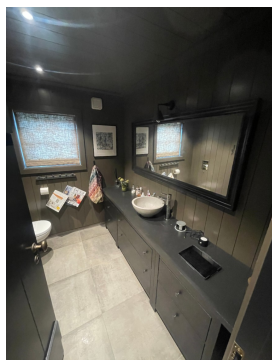
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone ved servant har trepanel. Det foreligger ikke informasjon/dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt som er krav iht. forskrift ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Trepanel i våtzone til servant.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjsone. Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Gulvet er målt tilnærmet flatt. I dusj måles det tilfredsstillende fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gulv utenfor dusjsone er målt tilnærmet flatt uten fall på gulv i retning sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt ved klemring. Tettesjikt/membran ellers i våtsoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det kan ikke konstanteres tettesjikt rundt rørgjennomføring i våtzone vegg. Det er benyttet trepanel i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Innhent dokumentasjon på membran/tettesjikt, om mulig.



Trepanel i våtzone til servant. Tettesjikt er ikke registrert.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert mindre sprekker i overflatebehandling på benkeplate ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ikke kjent om løsning/type klosett har etablert saftybag eller annen lekkasjesikring. Løsning på vegghengt toalett må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



Sprekker i overflatebehandling.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørrblad og klaffventil i vindu.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad tilknyttet soverom fra byggeår og teknisk forskrift fra 2010, er lagt til grunn ved vurderingen.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Bad tilknyttet soverom.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel. Det er vindu i våtsone, men dusjone er prosjektert med dusjvegger i glass som hindrer vannsprut ut til vindu og løsning er vurdert som ok.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

I våtsone til servant er det benyttet trepanel og det foreligger ikke dokumentasjon på et evt. bakenforliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjone. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørrterskel til topp slukrist. Det er målt noe fall på gulvet i retning sluk. I dusj måles det tilfredsstillende fall til sluk.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjone. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt ved klemring. Tettesjikt/membran ellers i våtsoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Avvik på rørgjennomføring i gulv er registrert på avløp fra servant hvor det ikke er ført tettesjikt opp på rørgjennomføring. Det kan ikke konstanteres tettesjikt rundt rørgjennomføring i våtsone vegg. Det er benyttet trepanel i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Trepanel i våtsone

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ikke kjent om løsning/type klosett har etablert saftybag eller annen lekkasjesikring. Løsning på vegghengt toalett må dokumenteres.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad og klaff ventil i vindu.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har benkeskap med skrog av heltre og malte glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av komposittstein med underlimt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrerte fryseskuffer, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilter. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har normale bruksmerker iht. alder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og kjøkkenrommet har tilluft via klaffventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran, trykktank og fordelerskap på teknisk rom.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater. Skapet er plassert i teknisk rom.

Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.

Ved kontroll av Boligmappa.no, har utførende elektriker lagt inn FDV.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
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?
Ja

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Det er ikke kursfortegnelse i skap og denne bør henges opp.
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

Tilstandsrapport



Mangler kursoversikt.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode ved byggeår er oppføring på utskiftede og drenerende masser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Sprekk i fibersementplate



Sprekk i fibersementplate

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus og opparbeidet naturtomt. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og noe skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eier opplyser at det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning via private stikkledninger tilkoblet privat vannverk for området.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Soverom og bod

Byggeår

2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Uthus oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Innvendig gulv av betong og synlig trepanel på vegg og himling i bod. I soverom er det gulv av laminat. Vegger og himling av trepanel.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.

Trevindu med 2 lags isolerglass og malte ytterdører.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Gang, 4 Soverom, TV-stue, 2 Bad, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 700 000

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

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men enkelte av disse eiendommene ligger noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jeilelivegen 4 ,3593 USTAASET 102 m² 1998 4 sov	06-11-2022	6 500 000	5 875 000		5 875 000	57 598
2 Bjørkelivegen 9 ,3593 USTAASET 68 m² 1955 3 sov	04-06-2025	3 850 000	4 200 000		4 200 000	56 757
3 Konsulvegen 43 ,3593 USTAASET 161 m² 1998 6 sov	10-08-2021	8 500 000	9 000 000		9 000 000	55 901
4 Jeilelivegen 1 ,3593 USTAASET 101 m² 1921 4 sov	13-02-2022	3 800 000	5 570 000		5 570 000	55 149
5 Nyestølvegen 244 ,3593 USTAASET 85 m² 1976 3 sov	26-06-2022	4 100 000	4 600 000		4 600 000	54 118
6 Mjølhaugvegen 6 ,3593 USTAASET 110 m² 1940 4 sov	29-03-2024	5 990 000	5 800 000		5 800 000	52 727
7 Bismivegen 121 ,3593 USTAASET 102 m² 2004 4 sov	15-10-2023	5 500 000	5 000 000		5 000 000	49 020

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	10 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 900 000

Anneks

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

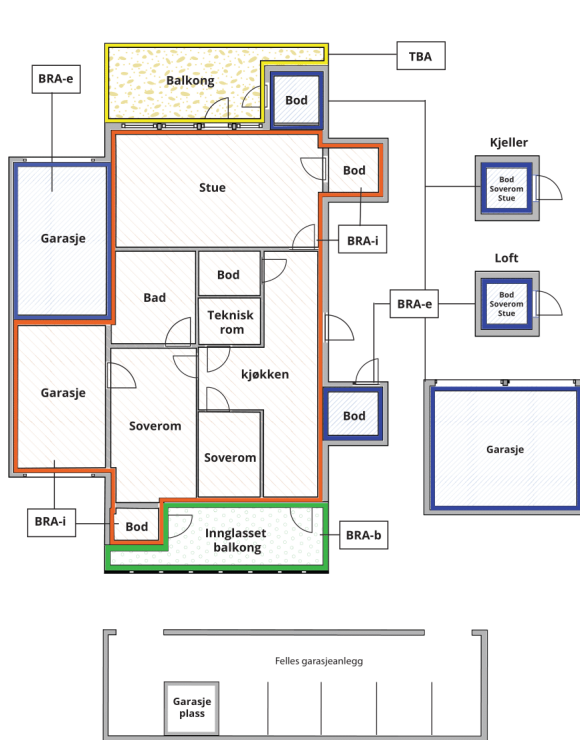
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	133			133	50		133
Hems						67	67
SUM	133				50	67	200
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, gang med garderobe, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bad, bad 2, teknisk rom		
Hems	Soverom, lagerrom		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse av skifer og overbygget inngangsparti er definert som åpent areal/TBA.
- Frittstående uthus er definert som eksternt bruksareal. (se egen kolonne)
- Hemsen tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er under 1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygning har soverom og bod. Deler av bygget benyttes som soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruk/disponering til varig opphold. Det er ikke brannvarsling eller brannslukningsapparat i bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	133	0
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Jarand Otto Strømmevold	Rekvirent
	Bråten Thomas Tore	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	52	633		0	1620.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lorthøl 38

Hjemmelshaver

Bråten Thomas Tore1 / 2Bjerkealleen 21C, 1363
HØVIKHJEMMELSHAVEN
Kjelstad Ingrid Bye1 / 2Bjerkealleen 21C, 1363
HØVIKHJEMMELSHAVEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nordvest for Ustaoset sentrum, i Hol kommune. Avstand til Ustaoset sentrum som har bensinstasjon, nærbutikk og togstasjon er ca. 2,5 km. Det er god adkomst til eiendommen i sommerhalvåret og med parkering på eiendommen. Vei er ikke vinterbrøytet, men

det er organisert snøskutertransport i området. Avstand til Geilo med alle fasiliteter er ca. 12 km.

I området er det oppkjørt skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Eiendommen har god utsikt og fine solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset sommerveg. I sommerhalvåret kan man parkere på egen tomt. Eier opplyser at det er tinglyst 2. stk parkeringsplasser til eiendommen langs Ustaosvegen. Ca. 1,5 km å gå vinterstid.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i kupert høyfjellsterreng med naturtomt rundt bygning. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	22.09.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Offentlige planer	27.05.1997	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN VINDEGG,	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.12.2019	Fremvist	Ikke gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.05.2013		Gjennomgått	4	Ja
Egenerklæring		Ikke utfylt av eier.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

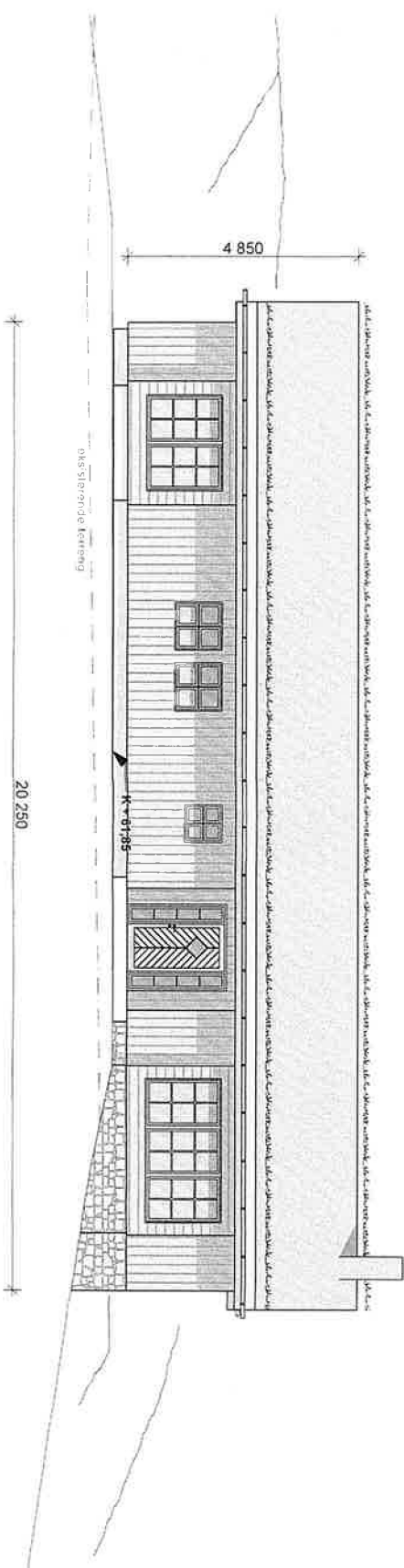
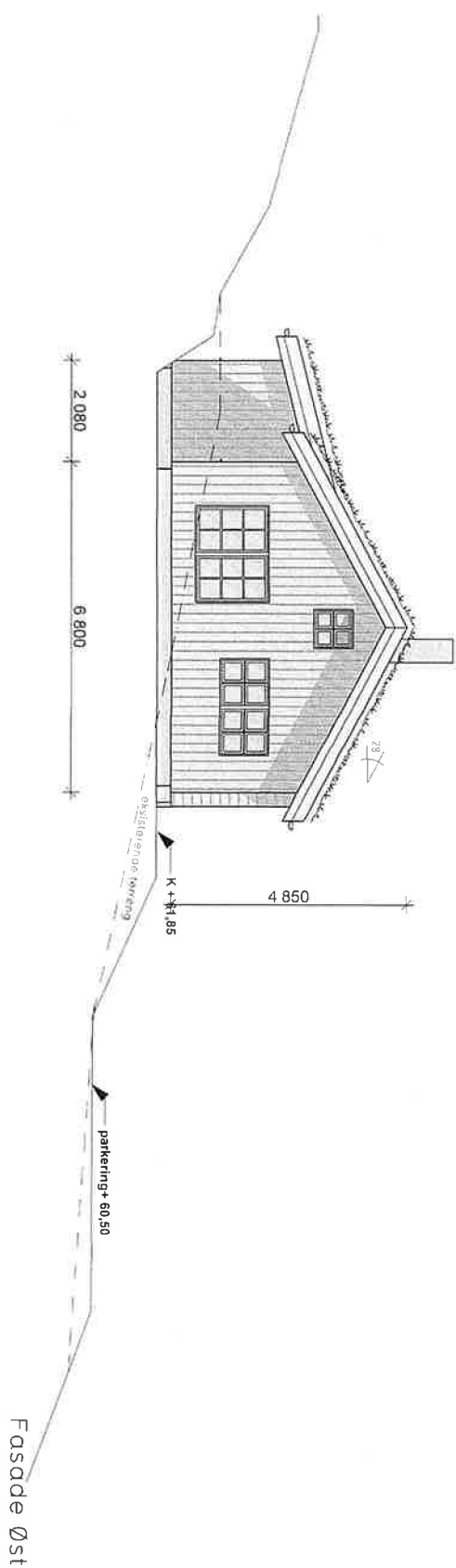
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/KL1082>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Fasade Nord

Prosjekt
Gnr 52 Bnr 633
Ustaset, Hol.

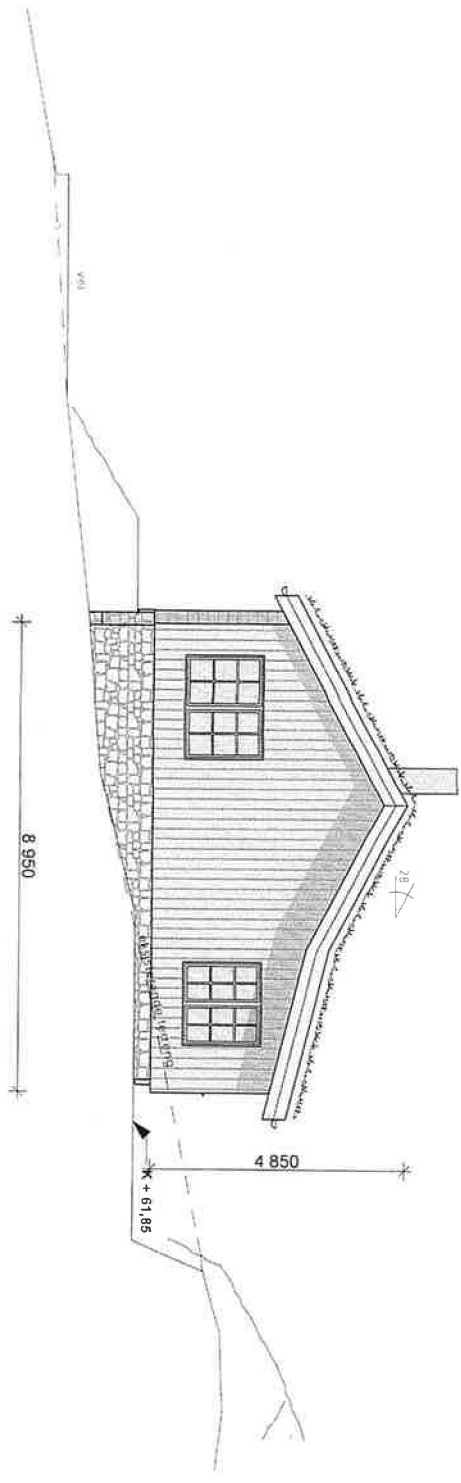
Fase
Søknad rammetilatelse
Tegning
Fasader

Korrigert dato:
30.05.2013

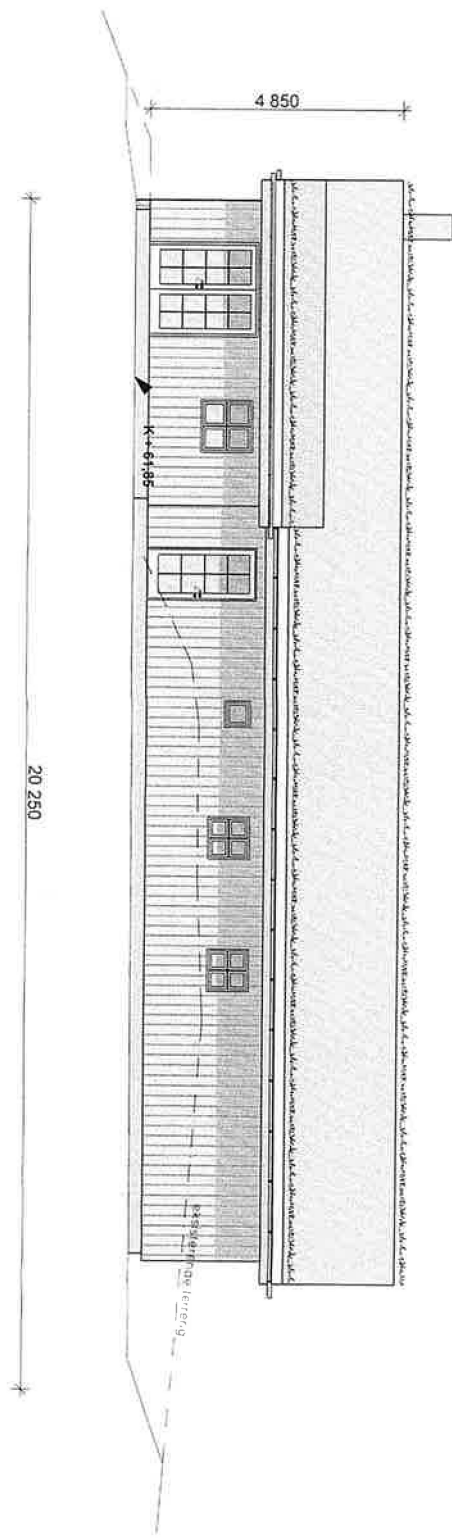
Tegner:
MF
Kontroll:
AFN
Målestokk:
1:100
Prosjektnr.:
1213
Korr dato

Tegningsnr.:
A40-01
Korr indeks

EN TIL EN
FLUGE OG FEGINN
ARKITEKTER AS



Fasade Vest



Fasade Sør

Prosjekt
Gnr 52 Bnr 633
Ustaaset, Hol.

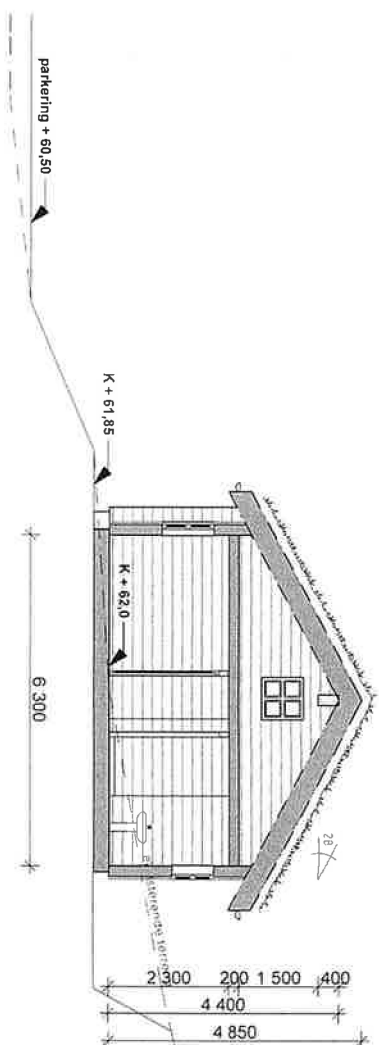
Fase
Søknad rammetiltalelse
Tegning
Fasader

Korrigert dato:
30.05.2013

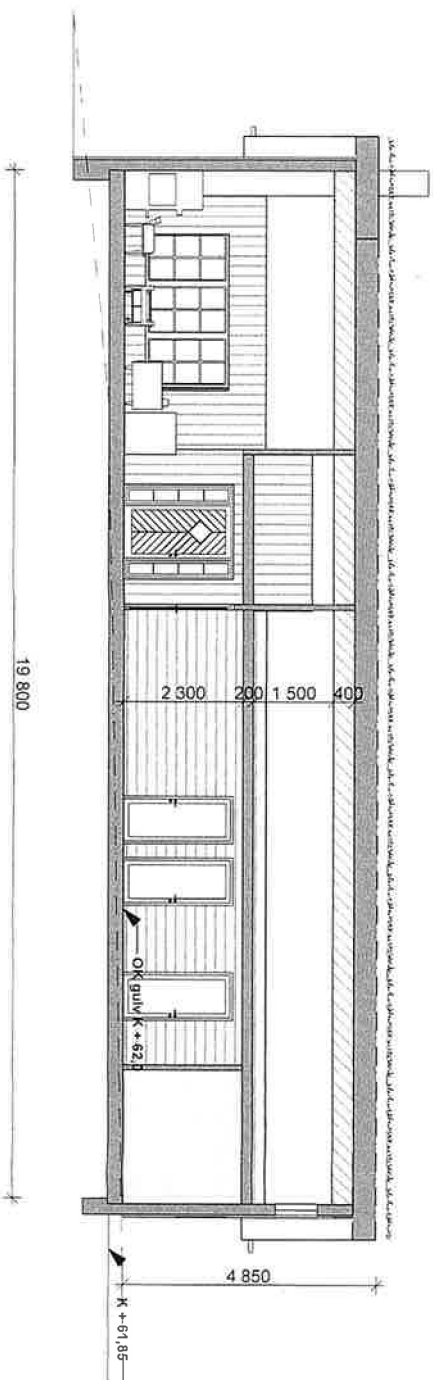
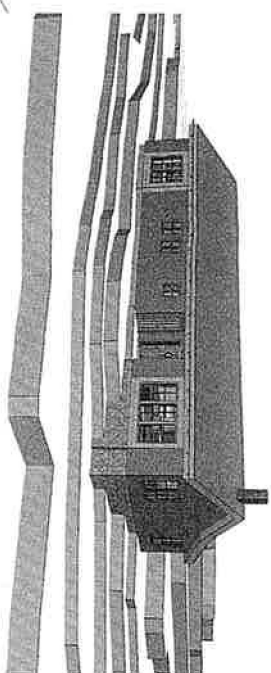
Tegner:
MF
Prosjekt nr.:
1213

Kontroll
AFN
Målestokk:
1:100
Korr dato

Tegningsnr.:
A40-02
Korr indeks
EN TIL EN
FLUGE OG FEGINN
ARKITEKTER AS



Snitt a-a



Snitt c-c

Prosjekt

Gnr 52 Bnr 633
Ustaset, Hol.

Fase

Søknad rammetilatelse

Tegning

Snitt

Korrigert dato:

Tegnet dato:
30.05.2013

Tegner:

MF

Kontroll

AFN

Målestokk:

1:100

Korr dato

Tegningsnr.:

A30-01

Korr indeks

1213

EN TIL EN

FLUGE OG FEGINN
ARKITEKTER AS

