





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kaldsvækroken 260 B, 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 16, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 18410-1386

Eiendomsverdi ref nr: SL1403

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Vår ref: Kjell Kruke



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrermester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig

Kjell Kruke

Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 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 åndsverkløven 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med god standard fra byggeår.

Bod/teknisk rom/toalettrom/vaskerom er ikke definert som våtrom selv om det er sluk i gulv ved varmtvannsbereder og det er plass og opplegg for vaskemaskin og kondenstrømmel. Siden rommet har toalett og vaskemaskin skulle det vært mekanisk avtrekk ut.

Bad med dusjnise med fall til sluk, resten av badet er utført med flatt gulv uten fall til sluk.

Det er ingen synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygd systerne til toalett.

Indikasjon på at badstuen ikke er bygd ihht. preaksepterte løsninger som rom-i-rom med lufting mot tilstøtende konstruksjoner.

Det mangler takstige og plattform for feier.

Det mangler rekkverk på veranda mot sør/vest.

Det mangler også noe rekkverk/skigard ved parkering/trapp.

For full oversikt over tilstand, se tilstandsrapportens tekniske beskrivelse på rom -og bygningsdelsnivå.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og omkringliggende områder med godt oversyn.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp med utkast på terreng.

Delvis åpen skråhimling med innredet rom i midten i loft.

Loftsluker i knevegg til krype loft på sidene.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass.

Store vinduer med lav brystning (ned på gulv) i stue/spisestue.

Skråvindu til himling i loftsetasje mot nord.

Hytta har malt hovedytterdør med glassfelt, malt tett dør til

bod/vaskerom og malt verandadør med lav brystning.

Delvis overbygget terrasseplattning front av hytta mot nord/vest.

Stor veranda med flott utsikt mot sør/vest samt mot inngangsparti.

Skjermvegg med sittebenk og markise (duken er løst)

Plattning på mark uten tettesjikt/membran, ikke rekkverk på deler av veranda.

Utvendig trapp i galvanisert stål.

Utebod på ca. 3 m² på baksiden. Ikke omsøkt eller godkjent.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

HOVEDTASJE:

En-stavs eikeparkett på innvendige gulv i gang/trapperom,

soverommene, kjøkken og stue/spisestue samt i loftsetasje.

Liggende glattpanel med beiset overflater på innvendige vegger.

Flat himling med lysbeiset glattpanel, innfelte spotter i vf,

gang/trapperom, kjøkken og stue/spisestue.

Takhøyde på 2,23 m.

Det er termostat på vegg i gang/trapperom og stue som indikerer at det er elektriske varmekabler i deler av gulvet.

Det er elektrisk panelovn på vegg på det største soverommet som indikerer at det ikke er varmekabel i gulv på soverommene.

LOFTSETASJE.

En-stavs eikeparkett på innvendige gulv.

Liggende glattpanel med beiset overflater på innvendige vegger.

Delvis skråhimling med lysbeiset glattpanel.

Takhøyde på flatt parti i midten 1,86 m.

Det er termostat på vegg i i loftsetasje som indikerer at det er gulvvarme, ukjent om det gjelder alle rom i loftsetasje.

VF/GARDELOBE har støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferflis på gulv. Liggende beiset glattpanel på innvendige vegger. Lysbeiset glattpanel med innfelte spotter i himling.

BOD/TEKNISK ROM har støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferflis på gulv.

Sokkelflis på vegg under beiset glattpanel, lysbeiset glattpanel i himling.

Sluk i gulv med svakt/lite fall til sluk.

Oppkant under ytterdør. ukjent om membran er brettet opp under dørterskel.

Ingen oppkant ved dør til vf.

Rommet er ikke å betrakte som våtrom selv om det er sluk i gulv og plass og opplegg for vaskemaskin og kondenstrømmel.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk, det er heller ikke luftspalte i dørterskel.

Toalettrom og rom med vaskemaskin bør ha mekanisk avtrekk.

Etasjeskille 1. etasje er av betongdekke/plate.

Tradisjonelt trebjelkelag/sperrer i loftsetasje.

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille i gang på 5 mm.

Stue/spisestue/kjøkken på 4 mm. og soverom 2 (det største) på 3 mm.

Hytta har isolert stålpipeline, Morsø peisovn med glassplate på gulv under peisovn.

Stålbleslag på pipeline over tak.

Hytta har malt tretrapp. (noen små sår og hakk i trinn)

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Glassfelt i entredør.

I loftsetasje på rom mot sør er gulvlister kappet mot det som tidligere var senger med bein/vanger på gulv

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sokkelflis på gulv med liggende glattpanel med malte overflater på innvendige vegger.
Flislagt dusjnise med mosaikflis 3x3 cm.
Støpt gulv med elektriske varmekabler og 3x3 cm. mosaikk flis i nedsenket dusjsone i nisje, fall til sluk 1:100. (litt kalk utslag ved fuger i dusjnise).
Støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. flis på resten av gulv utenfor dusjsone, det er ikke fall til sluk på gulv.
Oppkant ved dør, høydeforskjell på topp slukrist til membran ved dør kan ikke måles på grunn av list, men det er nok høyde til at avstanden er mer enn 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. 150 cm. baderomsinnredning med malte fronter.
Stort speil med belysning, overskap på siden.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Vegghengt toalett med innebygd susterne, ingen synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygd susterne.
Dusj i nisje med termostatstyrt dusjbatteri og tradisjonelt dusjgarnityr.
Elicent baderomsvifte i yttervegg.
Ingen spalte i dørterskel for til-luft til bad og badstue.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Dusjnise med vanninnstallasjoner ligger i vegg inn mot kjøkkeninnredning.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier ut over normalt for flislagte gulv med sokkelflis og flislagt dusjnise.
Ihht. forskrift skal du bruke TGO hvis man ikke finner avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter, overskap og høyskap til himling.
Åpen benk mot spisestue.
Benkeplate i 40 mm. eik, nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp.
Siemens hvitevarer, helintegreert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Integreert stekeovn.
Kjøkkenavtrekk med utlufting i yttervegg.
Avtrekk med buet glassplate og børstet stål rundt kanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue har støpt gulv med 30x30 cm. flis på gulv, sokkelflis mot vegg med liggende badstupanel på innvendige vegger, ubehandlet granpanel i himling.
Plass tilpasset badstuebenk og el badstueovn Lagerholm Finnsauna.
Dør med ramtre og herdet glass.
Åpning under dør, frest ut spalte i øvre del dør, ventilering på samme side.
Indikasjon på at badstuen ikke er bygd ihht. preaksepterte løsninger som rom-i-rom med lufting mot tilstøtende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vanninntak med hovedstoppekran på bod/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Ingen synlig løsning med lufting av avløpsanlegget (ingen unormal lukt)

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, det er også mekanisk avtrekk fra bad, men ingen til-luft ved dør.

Bod/teknisk rom med toalett og vaskemaskin har ingen mekanisk avtrekk.

Det er spalteventil i karm på vinduer.

Tradisjonelt toalett av gulvmodell og vegghengt håndvask på bod/teknisk rom/toalettrom/vaskerom.

Mitsubishi Kaiteki 6,6 luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stuen.

Oso 198 l. varmtvannsbereder fra byggeår.

Strømtilførsel via bryter på fast opplegg.

Utvendig inntaksskap.

Sikringskap i vegg på bod/teknisk rom.

Automatsikringer på alle kurser.

Digital strømmåler med automatisk avlesing av strømforbruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ikke synlig eller opplyst om det er fuksikring grunnmur og drenering.

Forholdet må undersøkes nærmere gjennom dokumnaasjon.

Hytta har grunnmur i isolerte elementer med fiberplate utvendig.

Oppført som støpt plate på grunn.

Det meste av grunnmur er enten dekket av veranda og -eller snø.

Forstøtningsmurer er av grov naturstein.

Tomt i bratt, vestvendt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Varmekabel på utvendig vannledning.

Eiendommen ligger i område med risikoscore 1 i aktsomhetsområde for overvann bygning.

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko.

Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenarie skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen.

Berørings graden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt)

Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Mangler rekkverk på sør/vestvendt veranda.

Mangler skigard/rekkverk på forstøtningsmur ved parkering/trapp.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

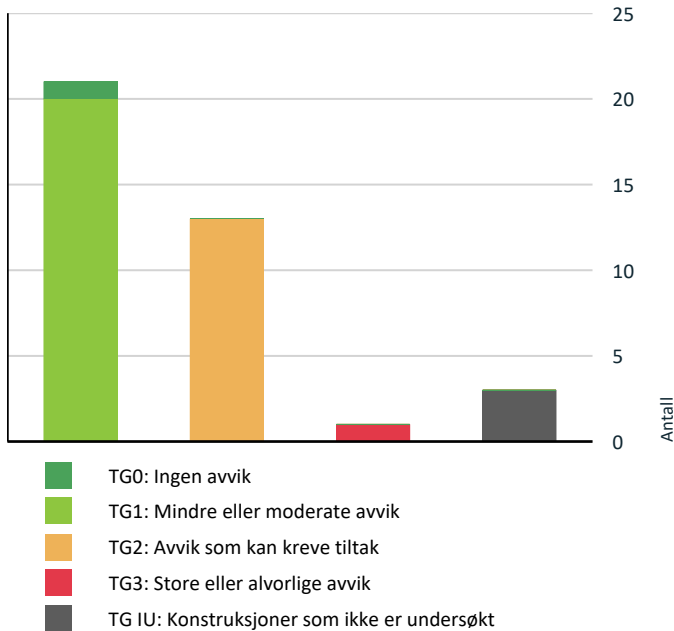
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Loftsetasje med lav takhøyde, ikke måleverdi areal. Ikke godkjent for varig opphold. Inntegnet som disponible rom på tegning, innredet med gang/trapperom og to soverom med dobbeltseng.

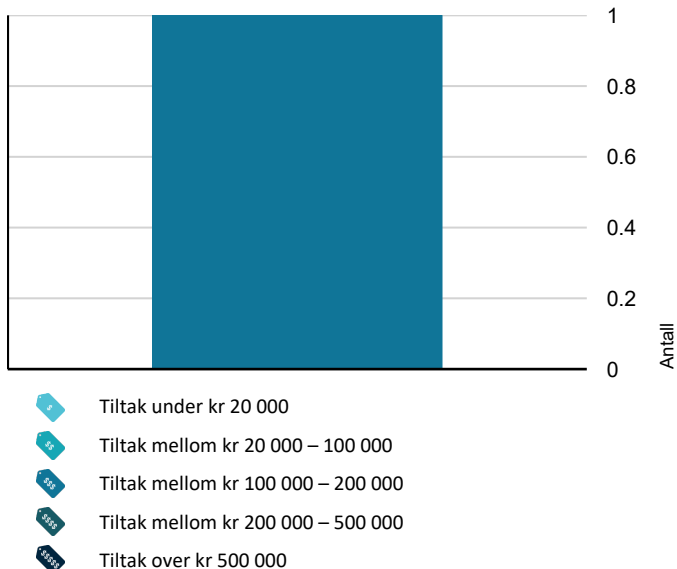
Ved inngangsparti er det inntegnet bod, denne er innredet med toalett med vask og plass og opplegg for vaskemaskin/kondenstrommel, ingen avtrekk fra rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport på fritidseiendom med adresse Kaldsvækroken 260 B. ØYER. HAFJELL

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK-10 som danner grunnlag for referansenivå for leiligheten.

Bad og våtrom vurderes opp mot TEK-17, sammen med forhold som går på HMS.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår = søkeår

Standard

Fritidsbolig med normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Framstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Utebod i tilbygg på baksiden.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og omkringliggende områder med godt oversyn.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Vurdering av avvik:

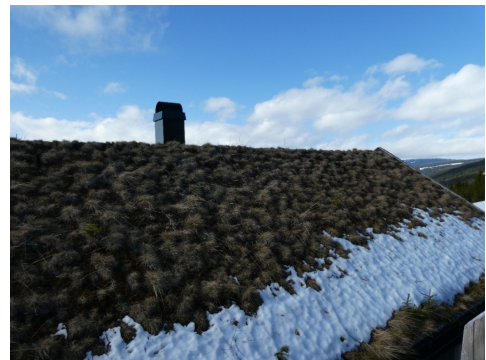
- Det er påvist andre avvik:

Begynner å bli noe lite torv, forvitret/ blåst av enkelte steder på mønet samt langs gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med vedlikehold/gjødsling vil det være naturlig med påfyll med jord/torv.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp med utkast på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp mot vest er ikke ført ned til drensledning/avløp.

Nedløp mot øst er avsluttet på terreng uten bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



Bakvegg mot øst skal i følge tegning være utført som brannvegg med brannklasse EI-30. Vinduer på samme vegg har også brannklasse EI-30. Utvendig er bakveggen dekket til med presenning for skjerming av snø mot støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Delvis åpen skråhimling med innredet rom i midten i loft.
Loftsluker i kvevegg til kneloft på sidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spalter i raftekasser er åpne uten fluenetting på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang for veps og andre insekter.



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass.
Store vinduer med lav brystning (ned på gulv) i stue/spisestue.
Skråvindu til himling i loftsetasje mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje i karm vindu mot nord loftsetasje.
Indikasjon på tidligere fuktighet i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse og male over vinduskarm.



Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hytta har malt hovedytterdør med glassfelt, malt tett dør til bod/vaskerom og malt verandadør med lav brystning.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasseplattning i front av hytta mot nord/vest. Stor veranda med flott utsikt mot sør/vest samt mot inngangsparti. Skjermvegg med sittebenk og markise (duken er løstnet) Plattning på mark uten tettesjikt/membran, ikke rekkverk på deler av veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må settes opp.

Det er fare for at person og spesielt barn kan falle ned fra veranda og skade seg.

Det er såpass bratt ned utenfor veranda at potensialet for skade er stor dersom noen faller ned.

UTBEDRINGER MÅ PÅREGNES

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i galvanisert stål.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utebod på ca. 3 m² på baksiden. Ikke omsøkt eller godkjent.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE:

En-stavs eikeparkett på innvendige gulv i gang/trapperom, soverommene, kjøkken og stue/spisestue samt i loftsetasje. Liggende glattpanel med beiset overflater på innvendige vegger. Flat himling med lysbeiset glattpanel, innfelte spotter i vf, gang/trapperom, kjøkken og stue/spisestue. Takhøyde på 2,23 m.

Det er termostat på vegg i gang/trapperom og stue som indikerer at det er elektriske varmekabler i deler av gulvet. Det er elektrisk panelovn på vegg på det største soverommet som indikerer at det ikke er varmekabel i gulv på soverommene.

LOFTSETASJE.

En-stavs eikeparkett på innvendige gulv. Liggende glattpanel med beiset overflater på innvendige vegger. Delvis skråhimling med lysbeiset glattpanel. Takhøyde på glatt parti i midten 1,86 m.

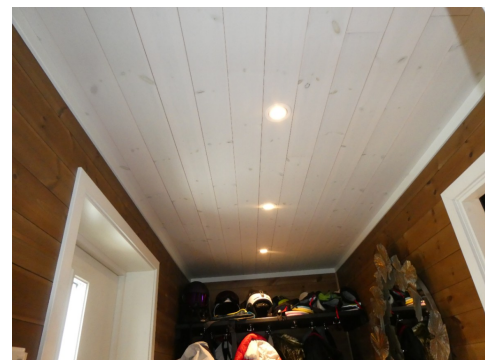
Det er termostat på vegg i i loftsetasje som indikerer at det er gulvvarme, ukjent om det gjelder alle rom i loftsetasje.



! TG 1 VF/GARDEROBE

Beskrivelse

VF/GARDEROBE har støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferflis på gulv. Liggende beiset glattpanel på innvendige vegger. Lysbeiset glattpanel med innfelte spotter i himling.



! TG 1 BOD/TEKNISK ROM/VASKEROM

Beskrivelse

Tilstandsrapport

BOD/TEKNISK ROM har støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferflis på gulv.

Sokkelflis på vegg under beiset glattpanel, lysbeiset glattpanel i himling. Sluk i gulv med svakt/lite fall til sluk.

Oppkant under ytterdør. ukjent om membran er brettet opp under dørterskel.

Ingen oppkant ved dør til vf.

Rommet er ikke å betrakte som våtrom selv om det er sluk i gulv og plass og opplegg for vaskemaskin og kondenstrømmel.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk, det er heller ikke luftspalte i dørterskel.

Toalett rom og rom med vaskemaskin bør ha mekanisk avtrekk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille 1. etasje er av betongdekke.

Tradisjonelt trebjelkelag/sperrer i loftsetasje.

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille i gang på 5 mm.

Stue/spisestue/kjøkken på 4 mm. og soverom 2 (det største) på 3 mm.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har isolert stålpipes, Morsø peisovn med glassplate på gulv under peisovn.

Stålbleslag på pipe over tak.



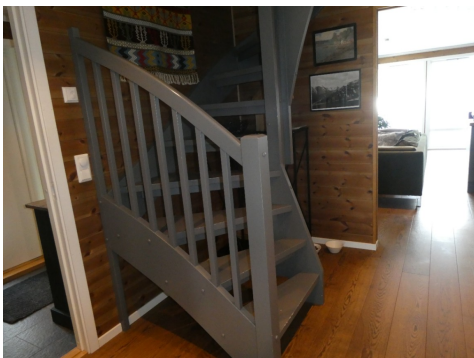
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har malt tretrapp. (noen små sår og hakk i trinn)



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Glassfelt i entredør.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I loftsetasje på rom mot sør er gulvlister kappet mot det som tidligere var senger med bein/vanger på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvlist kappet for plassering av bein/vanger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette på nye gulvlister.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



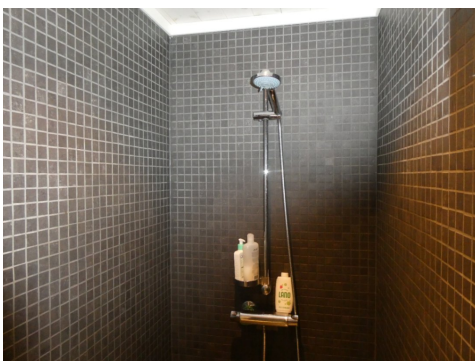
1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis på gulv med liggende glattpanel med malte overflater på innvendige vegger.

Flislagt dusjnisse med mosaikkflis 3x3 cm.



1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med elektriske varmekabler og 3x3 cm. mosaikk flis i nedsenket dusjsone i nisje, fall til sluk 1:100. (litt kalk utslag ved fuger i dusjnisse).

Støpt gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. flis på resten av gulv utenfor dusjsone, det er ikke fall til sluk på gulv.

Oppkant ved dør, høydeforskjell på topp slukrist til membran ved dør kan ikke måles på grunn av list, men det er nok høyde til at avstanden er mer enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv utenfor dusjsone har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

150 cm. baderomsinnredning med malte fronter.
Stort speil med belysning, overskap på siden.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Vegghengt toalett med innebygd sisterner, ingen synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygde sisterner.
Dusj i nisje med termostatstyrt dusjbatteri og tradisjonelt dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elicent baderomsvifte i yttervegg.
Ingen spalte i dørterskel for til-luft til bad og badstue.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god luftgjennomstrømning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Dusjnise med vanninnstallasjoner ligger i vegg inn mot kjøkkeninnredning.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier ut over normalt for flislagte gulv med sokkelflis og flislagt dusjnise.

Ihht. forskrift skal du bruke TGO hvis man ikke finner avvik.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, overskap og høyskap til himling. Åpen benk mot spisestue. Benkeplate i 40 mm. eik, nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp. Siemens hvitevarer, helintegrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Integrert stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk med utlufting i yttervegg. Avtrekk med buet glassplate og børstet stål rundt kanal.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har støpt gulv med 30x30 cm. flis på gulv, sokkelflis mot vegg med liggende badstupanel på innvendige vegger, ubehandlet granpanel i himling. Plass tilpasset badstuebenk og el badstueovn Lagerholm Finnsauna. Dør med ramtre og herdet glass. Åpning under dør, frest ut spalte i øvre del dør, ventilering på samme side.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Indikasjon på at badstuen ikke er bygd ihht. preaksepterte løsninger som rom-i-rom med lufting mot tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vanninntak med hovedstoppekran på bod/teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ingen synlig løsning med lufting av avløpsanlegget (ingen unormal lukt)

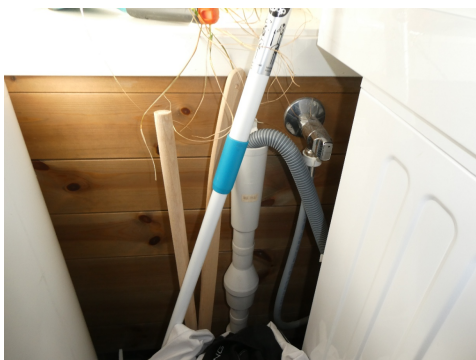
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, det er også mekanisk avtrekk fra bad, men ingen til-luft ved dør.

Bod/teknisk rom med toalett og vaskemaskin har ingen mekanisk avtrekk.

Det er spalteventil i karm på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler avtrekk fra bod/teknisk rom/toalett/vaskerom.

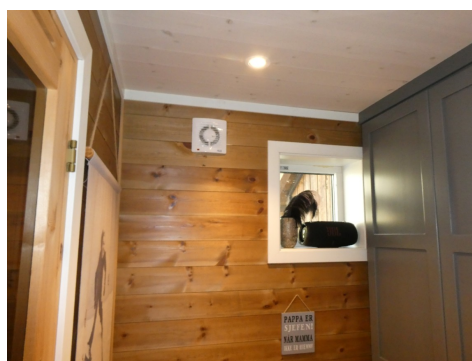
Mangler spalte i dørterskel/flat terskel på dør til bad og bod/teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Sette inn mekanisk avtrekk fra bod/teknisk rom/toalett/vaskerom.
Bytte til flate terskler eller frese ut spor i terskel.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tradisjonelt toalett av gulvmodell og vegghengt håndvask på bod/teknisk rom/toalettrom/vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi Kaiteki 6,6 luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stuen.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso 198 l. varmtvannsbereider fra byggeår.
Strømtilførsel via bryter på fast opplegg.
Bereider plassert på bod/teknisk rom med fliser og sluk i gulv.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig inntaksskap.
Sikringskap i vegg på bod/teknisk rom.
Automatsikringer på alle kurser.
Digital strømmåler med automatisk avlesing av strømforbruk.

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.

2013

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?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, 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?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

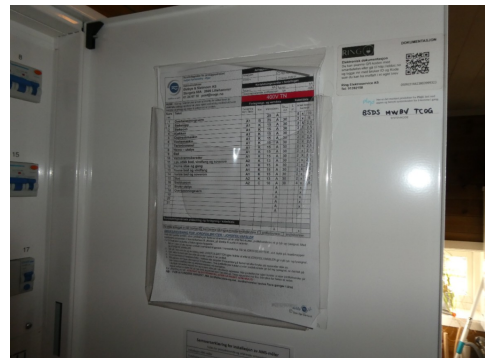
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Tv og stålampe på rom mot sør i loft har strømtillførsel via skjøteledning.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ikke synlig eller opplyst om det er fuktsikring grunnmur og drenering. Forholdet må undersøkes nærmere gjennom dokumentasjon.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta har grunnmur i isolerte elementer med fiberplate utvendig. Oppført som støpt plate på grunn. Det meste av grunnmur er enten dekket av veranda og -eller snø.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av grov naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt skigard som rekkverk på deler av forstøtningsmur. Mangler noe rekkverk ved parkering ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fare for at personer og spesielt barn kan falle ned og skade seg.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrenforhold

Beskrivelse

Tomt i bratt, vestvendt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Varmekabel på utvendig vannledning.



! TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomt i bratt, vestvendt terreng.
Eiendommen ligger i område med risikoscore 1 i aktsomhetsområde for overvann bygning.

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen. Berørings graden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt)
Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Mangler rekkverk på sør/vestvendt veranda.
Mangler skigard/rekkverk på forstøtningsmur ved parkering/trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

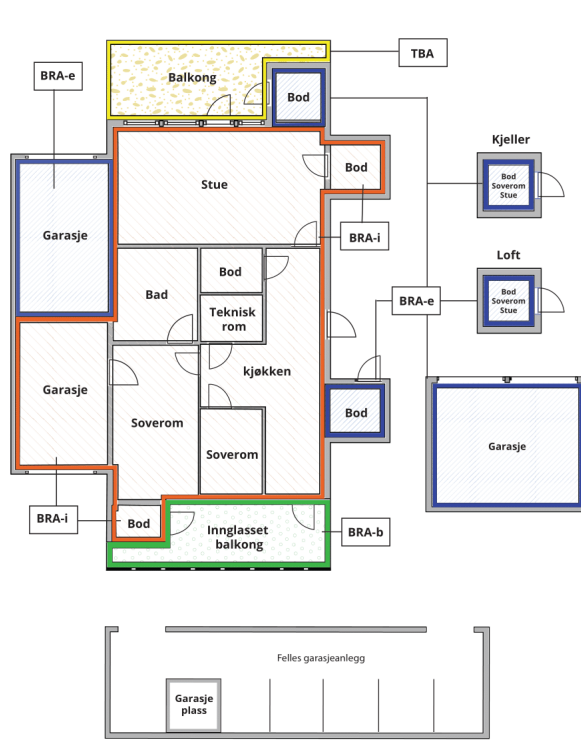
Hva er måleverdig areal?

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 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 byggeteknisk 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

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)				
Loftsetasje						34	34
1. etasje	72			72			72
Utebod i tilbygg		3		3			3
SUM	72	3				34	109
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang/trapperom, oppholdsrom (soverom), oppholdsrom (soverom)		
1. etasje	Vindfang m/garderobe, teknisk rom/toalettrom/vaskerom, gang/trapperom, soverom, stue/spisestue, soverom 2, bad, kjøkken, badstue		
Utebod i tilbygg		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje med lav takhøyde, ikke måleverdi areal. Ikke godkjent for varig opphold. Inntegnet som disponible rom på tegning, innredet med gang/trapperom og to soverom med dobbeltseng.

Ved inngangsparti er det inntegnet bod, denne er innredet med toalett med vask og plass og opplegg for vaskemaskin/kondenstrømmel, ingen avtrekk fra rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Uteboden er ikke en del av inntegnet eller registrert areal på eiendommen, boden er ikke omsøkt og godkjent i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Kjell Kruke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	262		0	299.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaldsvækroken 260 B

Hjemmelshaver

Kongrød Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig - Hafjell. Eiendom med adresse Kaldsvækroken 260 B

Moderne fritidsbolig fra hytte produsenten Saltdalshytta.

Meget god beliggenhet helt inntil alpinanlegget i Hafjell.

Storslagen utsikt over Øyer.

Området ligger ca. 20 km. nord for Lillehammer og ca. 21 mil fra Oslo.

Hafjell er kjent for sitt flotte alpinanlegg, her finnes 18 skiheiser, inkludert gondolen, 32 løyper med totalt 835 høydemeter fra dal til fjell.

Hafjells varemerke er lange løyper, god snø og mange soldager. Et stort snøanlegg som dekker mesteparten av hovedløypenettet gir snøsikkerhet fra sesongstart og en lang skisesong. Skisesongen er normalt fra medio november til medio april. Hafjell er ett moderne alpinksenter for den yngste nybegynner, til den mest erfarne skientusiast.

Hafjell har sommersykling i alpinanlegget med gondol opp til toppen og sykkelstier over til et utall av veier og stier over det meste av det vakre Øyerfjellet. Fantastiske turmuligheter hele året, ski, sykkel og til fots.

Fra E6 ta av til Hafjelltoppen. Følg Hundersæterveien og ta av mot Mosetertoppen og Hafjell Fjellandsby. Følg skilt mot Fakkelmanntunet og følg veien videre oppover til hytta som ligger på venstre side, nærmest Svegårdsløypa.

Adkomstvei

Adkomst via privat bomvei med automatisk bom system med nummer gjenkjenning som driftes av ONEPARK. kr. 55.- pr./tur

Noe bratt og utfordrende adkomst opp i feltet som ligger i bratt vestvendt terreng med mange hårnålsvinger på smal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby.

Om tomten

Liten tomt på 300 m² i vestvendt terreng.

Tomt og uteområder naturlig nok dekket med snø.

Oppstillingsplass på egen tomt men adkomst og snumuligheter på tomten til Kaldsvækroken 260 A.

Trapp ned fra parkeringsplassen og ned til inngangspartiet.

Delvis inngjerdet med skigard, støttemur i naturstein i bakkant av hytta.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen enn det som er nevnt i takst dokumentet.

Selger var ikke til stede ved befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	4906742			
Kommentar				
Standard forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2013		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.03.2014		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.03.2009	Hafjell fjellandsby	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL1403>

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