

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Langetangen 9, 3525 HALLINGBY

 RINGERIKE kommune

gnr. 282, bnr. 68

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 14964-1862

Eiendomsverdi ref nr: XS8066

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Petter Kristoffersen



norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

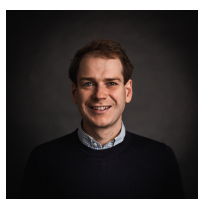
Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Petter Kristoffersen

petter@norm.as

932 87 642



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 byggeregler

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

BELIGGENHET:

Fritidseiendom beliggende på på høydedrag sydøst for Samsjøen i Ringerike kommune med flott utsikt og gode solforhold.. Flotte tur- og fritidsmuligheter med blant annet turstier og fiske. Ca 15 minutters kjøring til Hallingby med matbutikker etc. Ca 30 min til Vikersfjellområdet og Hønefoss sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsbolig fra 1968, tilbygget i ca 1987.

BEBYGGELSEN:

Hytte med bruksareal på 46 m².
Sammenhengende terrasse på hyttens syd- og vestsider. Delvis overbygget mot syd.
På eiendommen står det også stabbur fra 1986 og enkelt uthus fra 1989.

STANDARD:

Enkel hyttastandard med 12-volts strømomplegg og enkelt opplegg for vann på sanitærrum.
Oppvarming består av vedfyring.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
12-Volts solcelleanlegg med åpent elektrisk anlegg i hytta. Det er også innlagt strømførsel fra aggregat i uthus for 220V på stikkontakt.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca 1498 m². Opparbeidet med gressplen rundt hytta, ellers lyng og naturtomt. Fin utsikt mot Samsjøen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt møneloft uten adkomst. Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Ukjent utførelse for undertak.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier i trevirke.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer).

Ytterdør til entré som panelt fyllingsdør med sponfylling (innerdør).
Terrassedør i stue med 2-lags isolerglass fra 1990.

Terrasse på to sider av hytta med spaltegulv av trevirke. Rekkverk i trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel. Himlinger: Panel.

Gulvkonstruksjon i trevirke mot åpent kryperom under hytta.

Pipe i teglstein.

I stue/kjøkken er det murt peis med peisinnsetts og vedovn.

Åpent kryperom med punktfundamentering. Kryperom er inpisert fra randsoner rundt åpen fundamentering.

Fyllingsdører i furu, samt malt fyllingsdør med sponfylling til toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, overskap og heltre benkeplate.

Plass til frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap.

Ingen sanitærinstallasjoner for kjøkken, men det er montert stål utslagsvask uten tappekraner på soverom tiliggende kjøkken.

Det er naturlig avtrekk med ventiler i vegg for stue/kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom med tregulv, panelte vegger og panelt himling.
Utstyrt med snurretoalett, der 4-delt kammer for biomasser er plassert på grunn under gulvkonstruksjon.
Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innlagt vann til sanitærrum med synlige kobberrør.

Synlige avløpsrør i: Plast, før direkte gjennom gulv. Varierende utførelse.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
I tilbygget del er det enkelt sanitærrum med åpen løsning mot entré.

Sanitærrum (ikke våtrom=.

Rommet har tregulv, panelte vegger og panelt himling.
Utstyrt med servantinnredning m/servantopp og dusjkabinett. Det er også montert propanvarmer for varmtvannstilførsel for sanitærinstallasjoner.

Ingen membran/ tettesjikt, da rommet ikke er oppført eller har utførelse som våtrom.

Avløp fra sanitærinstallasjoner ført gjennom gulv.

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Eldre solcellepanel med 12V anlegg. I tillegg m/dør ut er det styringspanel m/sikringer, én stykk 100 Ah batteri og batterilader for lading via aggregat. Ukjent størrelse/effekt for solcellepanel.
Åpent elektrisk opplegg.

Provisorisk opplegg for 220V, tilkoblet stikkontakt til aggregat plassert i uthus.

Alle arbeider med elektrisk anlegg er utført med egeninnsetts av tidligere hjemmelshaver.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Boligen er oppført på punktfundamenter av lettklinkerbetong til grunn.

Flat og slakt skrånende tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget. Videre undersøkelser må påregnes.

Eier opplyser at det ikke foreligger tegninger av hytta i sine systemer. Videre undersøkelser må regnes. Det er ikke kjennskap til om tilbygget del av hytte er byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om tilbygget lar seg godkjenne (hvis tiltak ikke er meldt inn til kommunen), og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget sette tilbake til opprinnelig stand.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at bygget ikke er registrert hos kommunen.

Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget.

Det er ikke oversendt attester, tegninger eller annen dokumentasjon på bygget fra kommunen. Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om bygget lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget rives.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

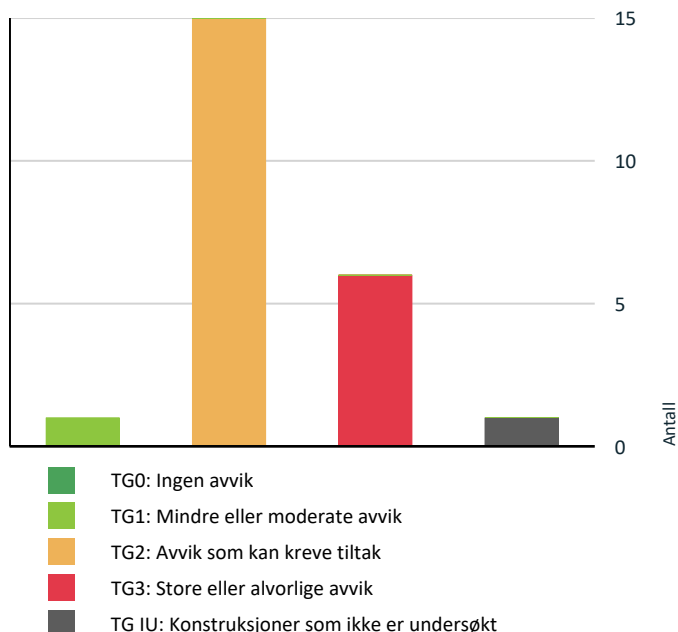
Eier opplyser at bygget ikke er registrert hos kommunen.

Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget.

Det er ikke oversendt attester, tegninger eller annen dokumentasjon på bygget fra kommunen. Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om bygget lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget rives.

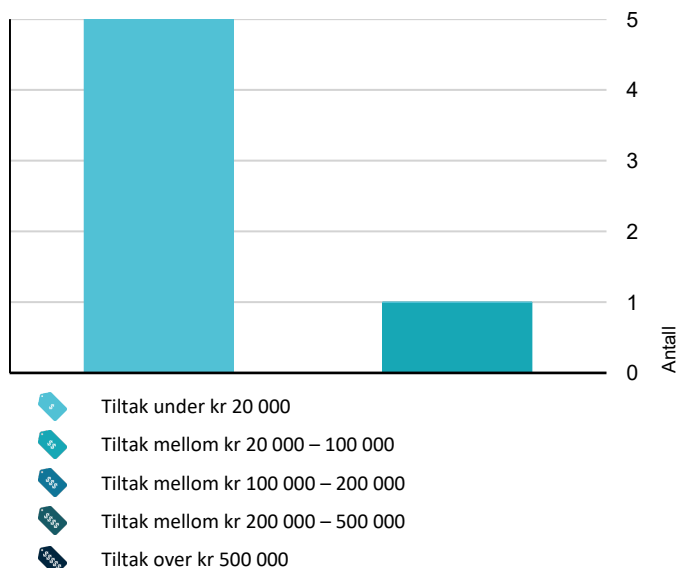
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Sanitærrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken m/dør ut > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken m/dør ut > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Ca byggeår. Opplyst av rekvirent.

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget for del mot nord i ca 1987.
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Ukjent utførelse for undertak. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking og undertak er oppnådd.
- Misfarginger for takplater i metall i tilknytning til pipe, grunnet rustavrenninger for beslag til pipe.
- Det er registrert enkelte deformasjoner for takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Jevnlig tilsyn med teking anbefales utført.
- Når teking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.



Mindre deformasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert på renner/nedløp/beslag av eldre dato.
- Rust på beslag til pipe.
- Malings-/folieflask registrert.
- Indikasjoner på utettheter rundt gjennomføring for ventilasjon av bio-tolaett i takkonstruksjon. Grenseverdier for skadelig fukt registrert ved fuktmåling rundt gjennomføring fra toalettrom. Forhold vedrørende utettheter gis TG3 iht. NS3600. Se "Takkonstruksjon" for mer informasjon.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning, da forhold øker fuktpåkjenning for vindu og tilliggende konstruksjoner. Økt risiko for skader.
- Noe slitasje for overflater til vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvannsrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.

Stedvis vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold øker risiko for utvikling av skader og vil kunne forkorte levetiden til bygningsdel.

Beslagsløsning bør etableres over vinduer.

For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

For å fjerne TG3 avvik må det utføres utbedringer av utettheter for beslagsløsning rundt gjennomføring i for ventilasjonsrør. Ny beslagsløsning anbefales etablert for en permanent og langvarig løsning for utbedring.

Tilstandsgrad er gitt for utbedring av utettheter. Manglende utbedring vil føre til fukt og skadeutvikling for underliggende/tilliggende konstruksjoner for ventilasjonsrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
- Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus eller andre skadedyr kan komme inn konstruksjonen. Tilfredstillende musesikring av yttervegger kan ikke konstateres.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Flere kledningsbord har vridd seg. Stedvis mangelfull innfesting.
- Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
- Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l.). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
- Forhold vedrørende manglende dryppkant krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
- Vedlikehold inkl. gjennomgang av innfesting for kledning må påregnes. Manglende vedlikehold/innfestning forkorter kledningens levetid. Deler av kledning anbefales utskiftet.
- Gjennomgang av musesikring og videre undersøkelser vedørende eventuelle spor etter skadedyr må påregnes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt møneloft uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Yttertaket har enkelte skjevheter. Årsak må ses i sammenheng med fundamentering.
- Slitasje for søyler som understøttelse for takkonstruksjon over terrasse.
- Utførelse for lufting av takkonstruksjon er ikke kjent. Basert på utvendige observasjoner må det påregnes at dagens lufting ikke er tilfredstillende. Manglende eller begrenset lufting kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Fuktmerker i himling på toalettrom. I panel rundt gjennomføring for tak ble det målt forhøyede verdier for fukt (grenseverdier for skadelig fukt, 18,7% fukt (vektprosent). Dette indikerer aktiv lekkasje/utetthet. Se "Nedløp og beslag". Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaste vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og at tak må kontrolleres og måkes.
- Adkomst til kaldt loft bør etableres. Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge tilstand/avvik for takkonstruksjon etter at inspeksjonmulighet er etablert. Manglende inspeksjonmulighet øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonmulighet på befaring.
- Lufting/ventilering bør forbedres. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Dette kan føre til fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt eksakt tilstand for takkonstruksjoner i forbindelse med fuktmerker/utettheter. Eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser. Kostandsestimat er gitt for videre undersøkelser, ikke eventuelle tiltak som krever utbedring. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med estimat for utbedring av utetthet for beslag, se "Nedløp og beslag". Kostnader vil kunne øke avhengig av resultat fra videre undersøkelser.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Erfaringsmessig vil det kunne være spor etter skadedyr i takkonstrukseon uten adkomst for denne type bygg, hensyntatt alder og konstruksjon. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på innelima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass (kobla vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vindu. Økt risiko for fukttinntregning/fuktopptrekk.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker.

Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.

Flere vinduer hang/subbet i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold vedrørende innsettsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket. Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.

Justering av vinduer må regnes. Vinduer som henger/subber kan føre til slitasje og skader på hengsler.

Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.

Forhold vedrørende innsettsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til entré som panelt fyllingsdør med sponfylling (innerdør).

Terrassedør i stue med 2-lags isolerglass fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysglippe registrert mellom dørblad og karm for begge dører, spesielt for ytterdør i entré. Dette vil føre til luftlekkasje.

Dører er værslett utvendig.

Slitasje på vrider/lås.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Ytterdr til entré hadde store skjevheter mellom karm/dørblad og lot seg ikke åpne på befaring. Lås til dør ville ikke gå i åpen stilling. Forhold gis TG3, da avvik vurderes som funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Utskiftning av dør må påregnes. Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

Terrassedør:

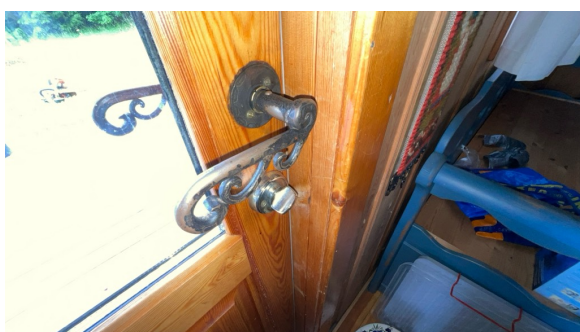
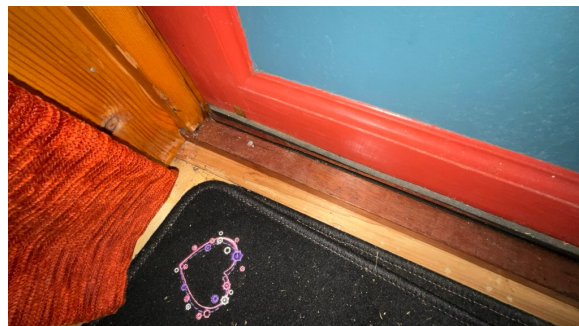
Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til dør(er) og kan føre til utvikling av skader.

For å utbedre forhold vedrørende luftlekkasje må det påregnes justering av dør/karm og/eller fornying av dørpakninger. Luftlekkasjer vil kunne føre til høyt varmetap og kondensering.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørskiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på to sider av hytta med spaltegulv av trevirke. Rakkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skjevheter for konstruksjonen er registrert.

Slitasje for overflater registrert.

Trevirke som går ned på terrenget har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Det er registrert provisorisk understøttelse enkelte steder for fundamentering mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.

Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.

Lokale opprettinger må utføres for å lukke retningsavvik. Da det ikke kan påregnes å være frostfri fundamentering må det allikevel påregnes at nye skjevheter/bevegelser vil kunne oppstå.

Videre undersøkelser og sikring av fundamenter mot grunn må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel. Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater, hovedsakelig gulvflater.

Glipper for tregulv flere steder. Ikke unormalt for tregulv grunnet bevegelser ifbm luftfuktighet gjennom årstidene. Glipper vil også stedvis kunne ha årsak i bevegelser for fundamentering.

Fuktmerker/skjolder i himling og gulv rundt gjennomføring for ventilasjonsrør til bio-toalett på toalettrom. Fuktmerker rundt gjennomføring for rør på sanitærrum. Ingen sopp/mugg/råteskader registrert, men disse kan være skjult.

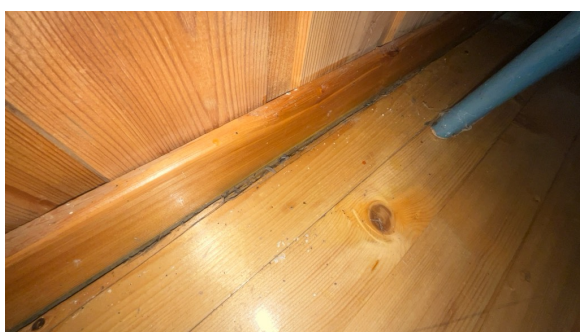
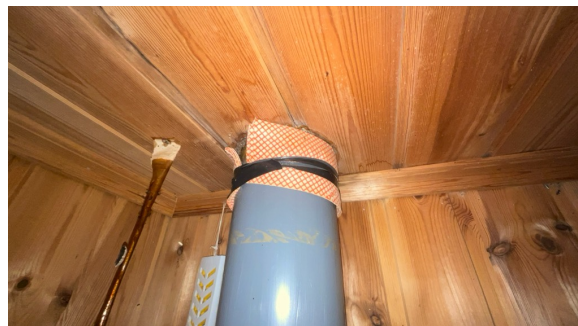
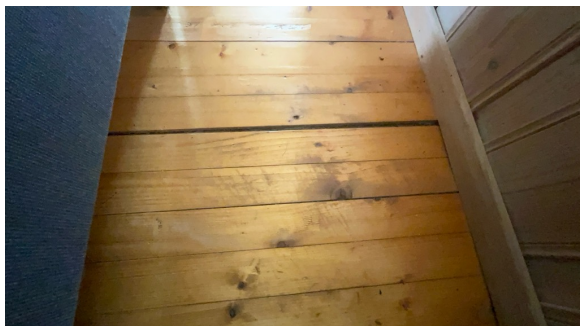
Stedvis noen mangelfulle avslutninger registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Videre undersøkelser må påregnes ifbm. fuktmerker på gulv og i himling, der eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser.
- Det er ellers ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.
- For å få tilstandsgrad 1 må overflater utbedres.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i trevirke mot åpent kryperom under hytta.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:

- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 15 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.
- På hovedsoverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 23 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 23 mm. Her var det opphøyning for gulv i midten av rommet (overgang mot tilbygg).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboliger har tradisjonelt blitt bygget med enkel, ofte uisolert fundamentering. Skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt ved denne utførelsen.

Enkelte ujvnheter/skjevheter registrert, der sannsynlig årsak er fundamentering.

Det ble registrert bevegelser for etasjeskiller enkelte steder, spesielt for sanitærrom der det var større bevegelser ved belastning på befaring. Dette indikerer at etasjeskiller kan være underdimensjonert eller ha mangefull understøttelse/fundamentering. Forhold gis TG3 iht. NS3600.

Fuktmerker på gulv rundt gjennomføring til ventilasjonsrør, der det er utettheter for beslagsløsning rundt gjennomføring over tak. Ved fuktmåling i stubbeloft rundt gjennomføring ble det registrert grenseverdier for skadelig fukt.

Bjelkelag over kryperom er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeider for stubbeloft. Dette øker risiko for skadedyr og fuktskader (damptrykk) i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• 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. Ved legging av nye gulvflater må det påregnes behov for mindre opprettinger.

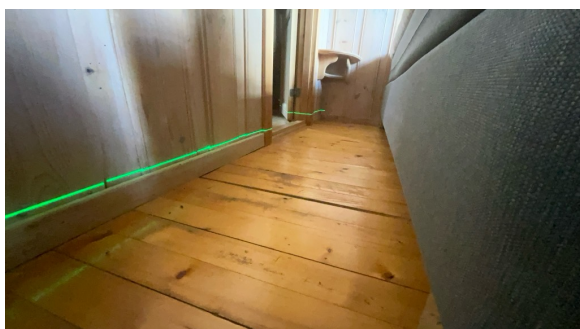
Videre undersøkelser vedrørende årsak til bevegelser i etasjeskille på sanitærrom må påregnes, der tiltak baseres på videre undersøkelser. Registrerte avvik må ses i sammenheng med fundamentering. Kostnadsestimat er gitt for videre undersøkelser og stabilisering av gulvkonstruksjon med bevegelser. Ved oppretting må det påregnes at det vil kunne oppstå nye skjevheter med årsak i fundamentering. Kostnadsestimat på TG3 avvik er gitt iht. krav i Avhendingslova, der behov for utbedring må vurderes iht. eventuelle brukskrav fra kjøper. Kostnader vil kunne øke utover kostnadsestimat basert på videre undersøkelser, hvis ønske om utbedring.

Videre undersøkelser vedrørende eksakt tilstand for etasjeskiller rundt gjennomføring for ventilasjonsrør fra bio-toalett må påregnes, der eventuelle tiltak baseres på videre undersøkelser.

Grunnet konstruksjonsoppbygning og fundamentering må det påregnes å kunne oppstå bevegelser og/eller utvikling av skjevheter, selv om skjevheter for etasjeskiller utbedres. Utførelse for dagens konstruksjon kan føre til at nye overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.

Det anbefales videre undersøkelser og tiltak for å sikre at skadedyr ikke har tilgang til gulvkonstruksjon. For å kartlegge eventuelle skader fra skadedyr må det påregnes videre undersøkelser. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på innelima i boligen (risiko for helsefare).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter på soverom med opphøyning på gulv.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein.

I stue/kjøkken er det murt peis med peisinnatts og vedovn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er av eldre dato.

Sprekk/riss registrert for overflater til murt peis m/peisinnatts.

Det er noe synlig slitasje på utvendig pipe over tak.

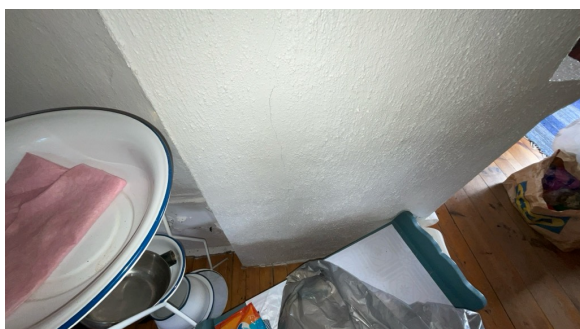
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling til sprekker/riss. Hvis det oppstår utvikling må det foretas videre undersøkelser med tanke på eventuelle behov for utbedring. Lokale utbedringer av murpuss må påregnes. Vedlikehold av pipe over tak må påregnes.

For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.



Sprekker/riss i overflater for murt peis.

Krypkjeller

Beskrivelse

Åpent kryperom med punktfundamentering. Kryperom er inpisert fra randsoner rundt åpen fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist kondens/misfarging for deler av stubbeloftsbord. Dette indikerer fuktig klima/damptrykk i åpent kryperom. Ved • Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke med unntak av del rundt gjennomføring for ventilasjonsrør fra bio-tolaett (se etasjeskille/gulv mot grunn). Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
- Stedvis mangelfullt fall for tilstrekkelig avrenning av vann på grunn i åpent kryperom. Dette øker risiko for fuktpåkjenning for gulvkonstruksjon grunnet damptrykk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales at det utføres tiltak for å sikre bedre klima i åpent kryperom. Tiltak kan for eksempel være fuktsperre på grunn, å sikre tilstrekkelig avrenning på grunn bort fra bygningskonstruksjonen. Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge hvilken tiltak som er hensiktsmessig og gir best effekt i dette konkrete tilfelle. Forhold må også ses i sammenheng med "Terrengforhold" og "Nedløp og beslag".

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører i furu, samt malt fyllingsdør med sponfylling til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Dør til toalettrom subber i gulv og vil ikke la seg åpne i full stilling.

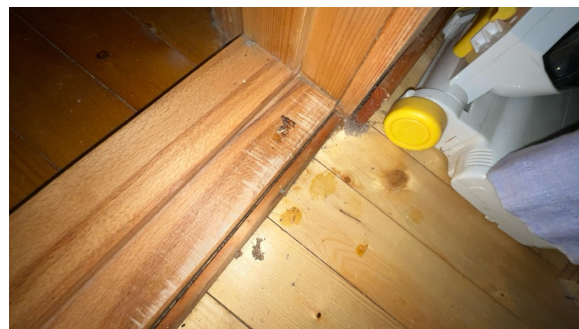
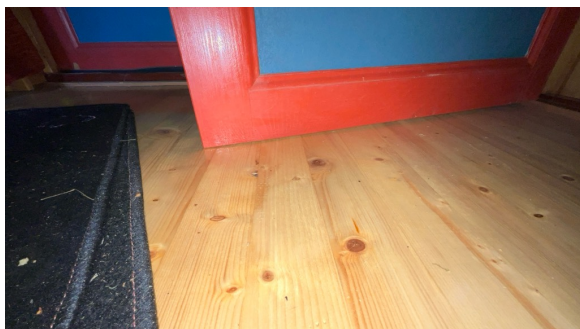
Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk.

Justering av dører på regnes som løpende vedlikehold for konstruksjoner som dette.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/DØR UT

Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, overskap og heltre benkeplate.

Tilstandsrapport

Plass til frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap.

Ingen sanitærinstallasjoner for kjøkken, men det er montert stål utslagsvask uten tappekraner på soverom tilliggende kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/DØR UT

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk med ventiler i vegg for stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det monteres 12V kjøkkenventilator.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tregulv, panelte vegger og panelt himling.
Utstyrt med snurretoalett, der 4-delt kammer for biomasser er plassert på grunn under gulvkonstruksjon.
Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fuktmerker rundt gjennomføring for ventilasjonsrør fra snurretoalett, opplyses ha oppstått etter tidligere lekkasje ved gjennomføring i tak. Se "Takkonstruksjon/loft", "Nedløp og beslag" og "Etasjeskille/gulv mot grunn".
Lysglippe rundt gjennomføring i gulv. Dette øker risiko for skadedyr og kondensering som kan føre til fuktskader.

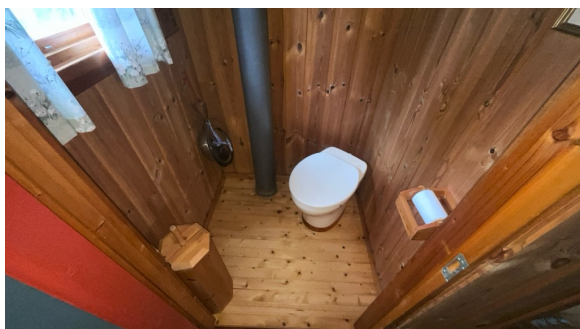
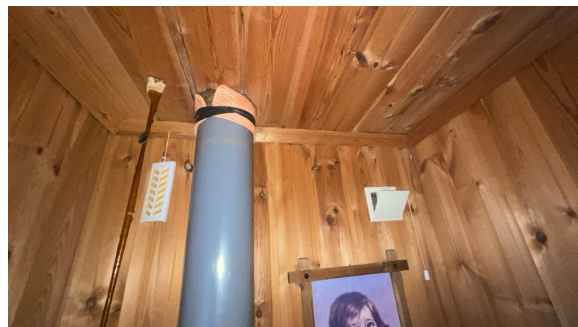
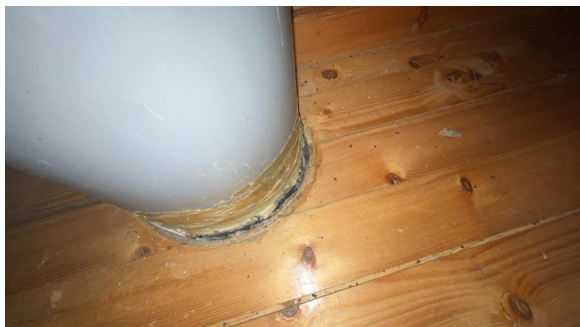
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak for å tette rundt gjennomføringer med lysglipper anbefales utført.

For å få TG1 vedrørende ventilasjon må det iht. NS3600 monteres mekanisk avtrekk i tillegg til tilluftsventilering. Mekanisk avtrekk vurderes ikke hensiktsmessig i en hytte som dette med 12V strømanlegg.

- Mangelfull ventilering på toalettrom vil begrense luftutskifting, dette vil kunne påvirke luftkvalitet/inneklima på toalettrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innlagt vann til sanitærrom med synlige kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Vanntilførsel var ikke påslått på befaring. Installasjoner for vann er derfor ikke funksjonstestet. Eventuelle utettheter ville ikke vært synlig på befaring.

Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Røropplegg er ikke lagt frostsikkert.

Det foreligger ikke utslippstillatelse på eiendommen, se vurdering på "Utvendige vann- og avløpsledninger"

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannrør i åpent kryperom må isoleres. Manglende isolering øker risiko for frostskaider, dette kan føre til lekkasjer. Da det ikke er permanent oppvarming i hytta må vannrør/vanninstallasjoner tappes for vann når man drar fra hytta. Videre undersøkelser og gjennomgang for bruk av VVS-fagmann må påregnes.

Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskaider i boliger.

Vannføringer inn i hytta må frakobles for å tilfredstille, se vurdering på "Utvendige vann- og avløpsledninger".

! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast, før direkte gjennom gulv. Varierende utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Gjennomføring i gulv fra dusjkabinett har glitt ut fra kobling. Avløpsrør under gulvkonstruksjon har motfall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjennomgang og utbedring av avløpsrør ut til terreng må utføres for å sikre tilstrekkelig avrenning til terreng utenfor bygningskonstruksjonen.. Kostnadestimat er gitt for enkle utbedringer, ikke komplett opplegg for nye avløpsrør. Nytt opplegg for avløp ført ned i grunn anbefales allikevel etablert får å minske risiko for frostskaider, tilstopping og lekkasjer med fuktpåkjenning for tilliggende konstruksjoner.

Kostnadestimat: Under 20 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

! TG 2 Sanitærrom

Beskrivelse

I tilbygget del er det enkelt sanitærrom med åpen løsning mot entré.

Rommet har tregulv, panelte vegger og panelt himling.

Utstyrt med servantinnredning m/servantopp og dusjkabinett. Det er også montert propanvarmer for varmtvannstilførsel for sanitærinstallasjoner.

Ingen membran/ tettesjikt, da rommet ikke er oppført eller har utførelse som våtrom.

Avløp fra sanitærinstallasjoner ført gjennom gulv.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Sanitærinstallasjoner er ikke funksjonstestet, da det ikke var påslått vann, strøm eller gass(propan) på befaring. Kjøper oppfordres til egne undersøkelser. Våtrommet er ikke oppført eller vurdert som et våtrom.

Vurdering av avvik:

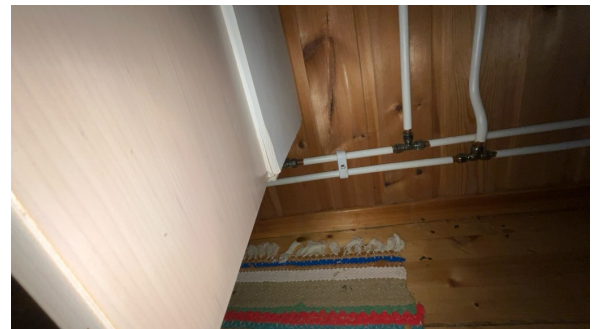
- Det er avvik:

Sanitærrom er ikke oppført eller vurdert som våtrom, selv om det er montert sanitærinstallasjoner i rommet. Rommet er utsatt for fuktskader ved lekkasjer, dette kan oppstå selv om det ikke blir benyttet bruksvann på overflater. Diverse fuktsvellinger for servanttinnredning. Bunnplate har svikt m/nedbøyning. Fuktmerker rundt gjennomføringer for ledningsnett til vann- og avløp i gulv. Tørre verdier registrert på befaring. Bevegelser i gulvkonstruksjon registrert, se vurdering på "Etasjeskille/gulvkonstruksjoner".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på overflater må unngås. Vann på overflater vil kunne føre til fuktpåkjenning for tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader. Lekkasjealarm anbefales montert. Behov for utskiftinger avhenger av brukskrav og krav til estetikk.



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.

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

Eldre solcellepanel med 12V anlegg. I inngang m/dør ut er det styringspanel m/sikringer, én stykk 100 Ah batteri og batterilader for lading via aggregat. Ukjent størrelse/effekt for solcellepanel. Åpent elektrisk opplegg.

Provisorisk opplegg for 220V, tilkoblet stikkontakt til aggregat plassert i uthus.

Alle arbeider med elektrisk anlegg er utført med egeninnsats av tidligere hjemmelshaver.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 220V anlegg har krav til samsvarserklæring, selv om drift er via aggregat.
På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektriker (også på 12V anlegg), der det er utført arbeider utenfor godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.



Tekniske installasjoner for elektrisk anlegg plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på punktfundamenter av lettklinkerbetong til grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Punktfundamenter er ikke etablert iht. monteringsveiledning (satt feil vei). Enkelte dragere er ikke sentrert over fundamenter. Dette påvirker bæreevne og stabilitet til fundamenter og gulvkonstruksjon. Økt risiko for funksjonssvikt.

Sprekker/riss i punktfundamenter registrert.

Bevegelser og skjevheter for gulvkonstruksjon registrert, der årsak vurderes å være knyttet til fundamentering.

Skjevheter for enkelte punktfundamenter registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utbedringer og vedlikehold av fundamenter må påregnes. Manglende vedlikehold/utbedringer vil kunne føre til skadeutvikling, blant annet grunnet frostsprengning.

For å sikre en stabil konstruksjon uten risiko for funksjonssvikt må det foretas utskiftninger, der omfang må baseres på videre undersøkelser.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Forhold gis TG3 iht. NS3600. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Begrenset inspeksjonsmulighet av terreng grunnet terrasse og vegetasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon eller renner vann inn i åpent kryperom ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak. Terrengjusteringer må påregnes, der eventuelt omfang av tiltak baseres på videre undersøkelser.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Borebrønn med nedsenket sugepumpe. Borebrønn m/sugepumpe ble etablert for ca 15-20 år siden, opplyst av rekvirent.

Anlegget var ikke i drift på befaring og er følgelig ikke funksjonstestet. Videre undersøkelser av funksjon må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det er ikke lov med innlagt vann i boligen uten godkjent utslippstillatelse for eiendommen. Forhold gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vanntilførsel som går inn i boligen må fjernes. Kostnadsestimat er gitt for utvendig frakobling. Ved dagens bruk må det søkes utslippstillatelse hos kommunen, der det må påregnes krav om etablering av privat avløpsanlegg.

For å lovlig benytte vanninstallasjoner inne i boligen kan det benyttes vanntank/vannkanne, der vann bæres inn eller fylles opp med slange fra utvendig tilkoblingspunkt. Fra vanntank/vannkanne kan det f.eks benyttes enkel sugepumpe fra vanntank/vannkanne som kobles til vanninstallasjoner.

På miljødirektoratets sider under «Spørsmål og svar om avløp - Utslipp av gråvann» står det blant annet følgende "Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.».

Benytt vedlagt link for utfyllende informasjon: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/avlop/regulering-avlop/sporsmal/>

Kostnadsestimat: Under 20 000



Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

For bio-toalett er det 4-kammers bunnseksjon for biomasser, plasser i åpent kryperom under hytta.

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i område registrert med aktsomhetsgrad "Usikker" i henhold til NGU sitt aktsomhetskart for radon. Radon vurderes ikke relevant for boliger med åpen fundamentering under gulvkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke registrert brannslukningsapparat nyere enn 10 år.

Det er ikke montert gassalarm i boligen.

Det er rørslange for gass til fast installasjon som er over 1,5 meter. For gassrør over

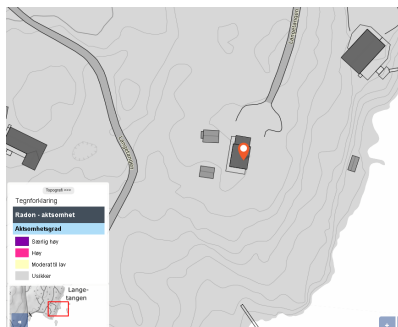
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Nytt brannslukningsapparat må fremskaffes.

Gassalarm må monteres for å tidlig detektere eventuell gasslekkasjer.

Gjennomgang av føringer for gass og utbedringer for å tilfredstille lovlighet må påregnes.



Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Ca byggeår. Opplyst av rekvirent.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Bygningsstruktur

Stabbur fra 1986.

Oppført på punktfundamenter med trepæler i grunn og gulvkonstruksjon i trevirke. Yttervegger av maskinlaft.

I yttervegger er det: Panelt labankdør. Vindu med kobla glass.

Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med torvtakstekking (eksakt utførelse ikke kjent).

Takrenner i trevirke.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

Det nevnes allikevel:

- Vedlikeholdsbehov for bygningskonstruksjon utvendig.
- Antydning til påbegynnende råteskader for del av vindski og toppbord.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Ca byggeår. Opplyst av rekvirent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Bygningsstruktur

Uthus fra ca 1989.

Oppført på enkel punktfundamenter med Lecablokker direkte på grunn e.l. med tregulv.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående villmakrspanel utvendig.
I yttervegger er det: Panelt labankdør. Vindu med kobla glass.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og beslag i plast.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

Det nevnes allikevel:

- Forenklet konstruksjon, utsatt for fuktopptrekk fra terreng.
- Enkelte skjevheter registrert.
- Takrenne har glidd ut av skjøt mot rennesluk.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/46 m²

Fritidsbolig: Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Entré, Sanitærrom med åpen løsning mot entré

Andre bygg: Stabbur, Uthus
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter taksmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	70 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	960 000
------------------------------------	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

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

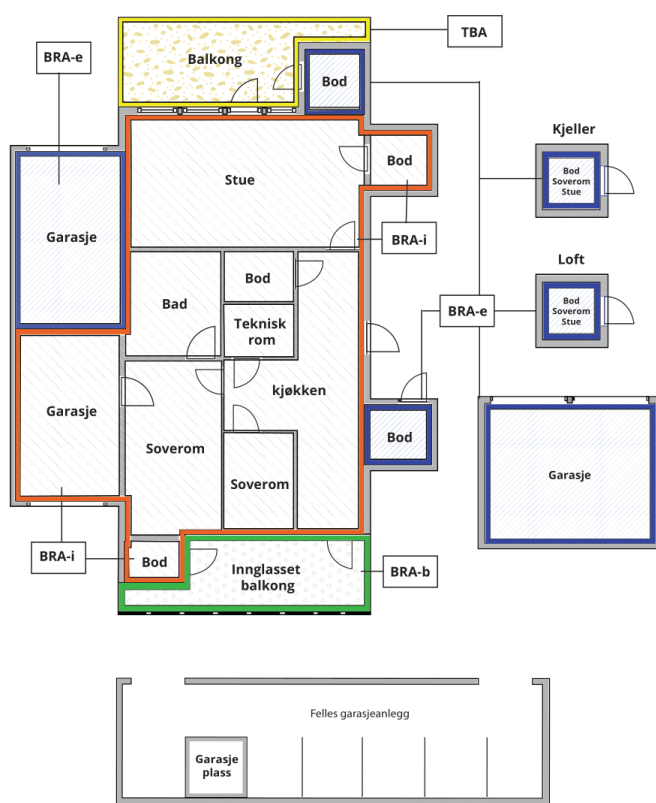
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	46			46	35
SUM	46				35
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Toalettrom, stue/kjøkken m/dør ut, sanitærrum med åpen løsning mot entré, soverom, entré, soverom 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,21 og 2,23 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse på ca 35 m², hvorav ca 6,5 m² er overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget. Videre undersøkelser må påregnes.

Eier opplyser at det ikke foreligger tegninger av hytta i sine systemer. Videre undersøkelser må regnes. Det er ikke kjennskap til om tilbygget del av hytte er byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om tilbygget lar seg godkjenne (hvis tiltak ikke er meldt inn til kommunen), og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget sette tilbake til opprinnelig stand.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	3

SUM		9		3
SUM BRA	9			

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

I tillegg til medregnet areal er det:

Overbygget terrasse utenfor stabbur på ca 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at bygget ikke er registrert hos kommunen.

Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget.

Det er ikke oversendt attester, tegninger eller annen dokumentasjon på bygget fra kommunen. Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om bygget lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget rives.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Eier opplyser at bygget ikke er registrert hos kommunen.

Kommunal info er ikke innhentet for utarbeidelse av oppdraget.

Det er ikke oversendt attester, tegninger eller annen dokumentasjon på bygget fra kommunen. Videre undersøkelser vedrørende lovlighet må påregnes. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg. Herunder risikoen for om bygget lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget rives.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Frode Olafsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	282	68	0	0	1498.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langetangen 9

Hjemmelshaver

Jan Olafsens bo

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat bomvei. Egen bom inn til Langetangen. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.

Fritidsbebyggelse - Nåværende.

LNFR (Landbruk, natur og friluftsområde) i kommuneplan

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at denne hytta har disponert båthus ved Samsjøen, men dette er en privat avtale med grunneier og bruksrett medfølger ikke ved salg.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Forutsetninger

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen 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

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