Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Buinlian 32 , 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 167, bnr. 452

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22595-1041 **Eiendomsverdi ref nr:** HS9927

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Endre Lie

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.

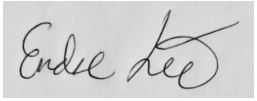
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

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



Endre Lie

endre@norm.as

907 45 041

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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:
Hytte beliggende 793 m.o.h i Buinlia, Sigdal kommune.
Vestvendt belligenhet med god utsikt og gode solforhold.
Flotte turmuligheter sommer og vinter.
Kort vei til Haglebu med serveringssteder, slalåmbakke, badeplasser og nærbutikk på Haglebu Feriesenter.

BEBYGGELSEN:
Eiendommens bebyggelse består av hytte oppført i 1999 over ett plan.
Innvendig bruksareal på 76 m². Veranda mot nord-vest, terrasser mot vest.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 083 m². Skrånende terreng med i hovedsak naturtomt.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2013
Arbeider: Innlagt vann og avløp
Utført av: Firma, Rørlegger Strand & Teksle as
År: 2013
Arbeider: Montert varmekabel, vannledning
Utført av: Firma, Torstein Vidvei
År: 2015
Arbeider: Montert komfyr og platetopp
Utført av: Egeninnsats
År: 2017
Arbeider: Montert oppvaskmaskin, det var ferdig tilrettelagt for montering komfyr/plate/oppvask
Utført av: Egeninnsats
År: 2015
Arbeider: Innmontert største vindu stue
Utført av: Firma, Frøyse Bygg as
År: 2015
Arbeider: Skiftet jordfeilbryter
Utført av: Firma, Ing. Torstein Vidvei
År: 2021
Arbeider: Skiftet utvendig termostat v/v bereder
Utført av: Egeninnsats

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Hytta er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.
Åpent kryperom.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående og liggende utvendig trekledning av type villmarkspanel.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998. Ett nytt vindu i stue fra 2015.
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse.
Terrassedør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse utvendig.

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft over deler av hytta, med adkomst via himlingsluke i gang. Skrå/ raustet himling i stue.
Sperrekonstruksjon med bæresystem av limtrebjelker. Luftespalte ved takfot.
Taket er tekket med asfaltshingel.
Utvendige takrenner og nedløp i plast. Takfotbeslag i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.

Veranda mot nordvest. Adkomst fra stue. Fundamentert med punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.
Terrasse mot vest, adkomst fra veranda og entré. Fundamentert med punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvkonstruksjon med tradisjonellt trebjelkelag og stubbeloft.

Innvendige overflater preget av (egen beskrivelse for bad):
Gulv: Tregulv. Fliser i entré.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

I stue er det peisovn, tilknyttet elementpipe. Ildfast plate på gulv.
Sotluke plassert i åpent kryperom under bjelkelaget.

Hytta har profilerte tredører.

I gang og på to soverom er det plassbygde skap.

På hytta er det gsm- styring ("Ring hytta varm") av panelovner i stue.
Det er montert parabol/flatantenne fra Canal Digital (Allente).

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Badet har panel på vegger og i himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Smøremembran for gulv med ukjent utførelse.
Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate og servant, speil, speilbelysning, vegghengt skap, toalett, dusjkabinet.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, smal oppvaskmaskin. Vannstoppsystem for benkeskap under kum.
Kjøkkenet er beregnet for frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I hytta er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og varmekabel. Synlige vannføringer i kobber/metall og plast.
Automatisk vannstoppsystem for servantskap på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 28 liter fra 2013. Plassert i baderomsinnredning.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming av hytta skjer med hjelp av vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av ildsted, panelovner og gulvvarme.
Gulvvarme for bad og entré.

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Hytta er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikringens og dreneringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Hytta er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg (sammen med hyttenaboer).
Synlig vann og avløpsledning i plast. Vannledning er utstyrt med varmekabel.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Vindu er ettermontert i stue, på vegg mot vest.
Det er også registrert at terrasseplattinger er etablert mot vest, dette kommer ikke frem på byggemeldte tegninger.

Igangsettingstillatelse ble gitt 15.02.1999.
Ferdigattest datert 17.06.2011 foreligger.

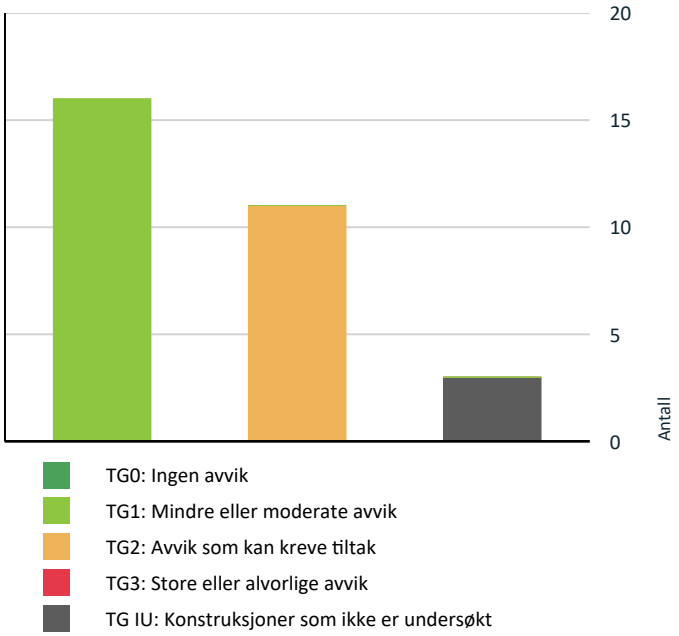
Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasser	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	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 > Dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Eventuelt behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige takrenner og nedløp i plast. Takfotbeslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Renner og beslag var delvis dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra synlige forhold og opplyst alder. Ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport

anbefales når snø er borte.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra synlige forhold og opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående og liggende utvendig trekledning av type villmarkspanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert musesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Musesikring må etableres.
For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm. Skadedyr i konstruksjonen øker risiko for skjulte skader, f.eks isolasjon som kan få begrenset isolasjonsevne.



Manglende musesikring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft over deler av hytta, adkomst via himlingsluke i gang. Skrå/ raustet himling i stue, gjenbygget. Sperrekonstruksjon med bæresystem av limtrebjelker. Luftespalte ved takfot.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt.

Tilstandsrapport

Skråhimling i stue har ingen inspeksjonsmulighet da konstruksjonen er gjenbygget. Ved enkle fuktsøk/fuktmålinger ble det ikke registrert unormale verdier (stikkprøvebasert).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
• Misfarginger på undertak registrert enkelte steder. Ved enkle fuktmålinger ble det registrert lett forhøyede verdier (stikkprøvebasert). (17,9 vektprosent)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. 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 inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.
• Årsak for forhøyede fuktverdier er ikke kjent, mulig årsak kan være lekkasje eller kondens.
Videre undersøkelser vedrørende forhøyede fuktverdier for undertak må påregnes.



Muselort



Noe forhøyede fuktverdier registrert

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998. Ett nytt vindu i stue fra 2015.

Det ble ikke observert og det er ikke opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduene vurderes å være normalt vedlikeholdt.
Eventuell utskifting av isolerglass er å anse som normalt vedlikehold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje på vrider for terrassedør registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold/ utskiftning for vrider på terrassedør må påregnes.

Tilstandsrapport





TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda mot nordvest. Adkomst fra stue. Fundamentert med punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.



TG IU Terrasser

Beskrivelse

Terrasse mot vest, adkomst fra veranda og entré. Fundamentert med punktfundamenter. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i tilknytning til veranda og terrasse er ikke vurdert grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater preget av (egen beskrivelse for bad):
Gulv: Tregulv. Fliser i entré.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik slik boligen fremsto på befaring, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon med tradisjonellt trebjelkelag og stubbeloft.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige 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.

- I gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.
-På soverom (med 2 køyesenger) ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Avvikene som er målt i overnevnte rom er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I stue er det peisovn, tilknyttet elementpipe. Ildfast plate på gulv. Sotluke plassert i åpent kryperom under bjelkelaget.

Det er registrert sprekk i ildfast plate i ovn, sprekk er tettet med ildfast masse.
Ifølge eier så ble det gjennomført tilsyn av Drammensregionens Brannvesen Feierseksjonen i august 2023. Ingen avvik.

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.

Tilstandsrapport





TG 1 Åpent kryperom

Beskrivelse

Kryperom med punktfunamentering.

Fuktmåling for kryperom er foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hytta har profilerte tredører.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I gang og på to soverom er det plassbygde skap.

På hytta er det gsm- styring ("Ring hytta varm") av panelovner i stue.
Det er montert parabol/flatantenne fra Canal Digital (Allente).

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøre oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan fravike fra det som er opplistet i rapport.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har panel på vegger og i himling.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner (ved dusj og vask). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at forhold er hensyntatt ved prosjektering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved bruk av dusjkabinett vil vegger normalt ikke bli utsatt for vann. Dagens overflate på vegger forutsetter videre bruk av dusjkabinett.
Vannsøl på vegger vil kunne føre til fuktskade og nedsatt levetid på bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
• Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.
Eventuelt lekkasjevann vil renne ned i sluk før det renner ut av våtrom.
Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for fortsatt bruk av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran for gulv med ukjent utførelse.

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier (Stikkprøvebasert).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (lokalisert under dusjkabinett).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Vær oppmerksom på risikoen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med benkeplate og servant, speil, speilbelysning, vegghengt skap, toalett, dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

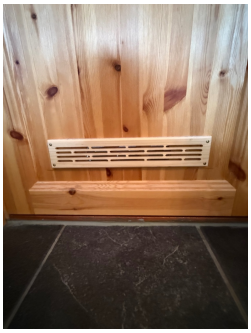
Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft i dør.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte



Tilluft i dør

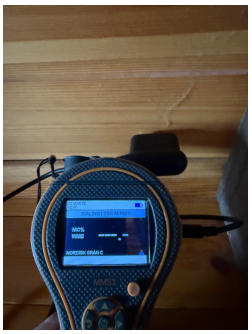
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vannfordeling består av åpne/ synlige rør.

Det er utført overflatesøk og fuktmåling i tre med fuktmåleverktøy. Ingen unormale verdier ble registrert (stikkprøvebasert).



Fuktmåling i tre, ingen unormale verdier registrert

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, heltre benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, smal oppvaskmaskin. Vannstoppsystem for benkeskap under kum. Kjøkkenet er beregnet for frittstående kjøleskap.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

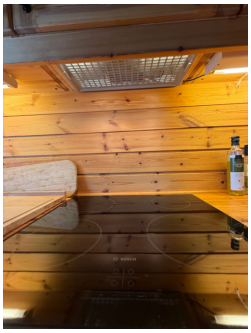
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Ventilatorrør er ikke tilkoblet for utlufting ut fra overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Dersom kullfilterventilator beholdes, anbefales det å koble til rør så luften kommer ut på topp av overskap for å sikre mest mulig effektivt avtrekk fra kokesonen.





Rør anbefales montert på ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

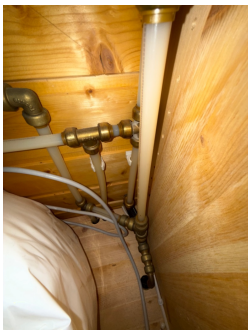
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I hytta er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og varmekabel. Synlige vannføringer i kobber/metall og plast. Automatisk vannstoppsystem for servantskap på kjøkken.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 28 liter fra 2013. Plassert i baderomsinnredning.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Når bereder byttes ut må det etableres tilkobling iht gjeldende forskrift.



Oppvarming av hytte

Beskrivelse

Oppvarming av hytta skjer med hjelp av vedfyring og strøm. Hovedsakelig ved hjelp av ildsted, panelovner og gulvvarme. Gulvvarme for bad og entré.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

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

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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, branntilløp 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? Sjekk 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?
   Ja

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?
    Ukjent

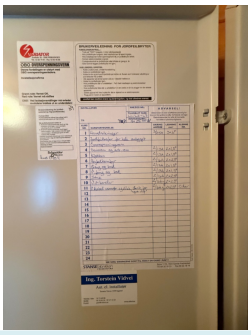
Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Anlegget 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.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens og dreneringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur/ fundamenter. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur/fundamenter).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er påvist vann som har frosset til is utenfor hytta og i åpent kryperom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Terrengjusteringer må påregnes.



Vann/ is i åpent kryperom

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg (sammen med hyttenaboer).
Synlig vann og avløpsledning i plast. Vannledning er utstyrt med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør er uisolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å isolere avløpsrør for å minimere faren for frost på avløpsanlegget.



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hytta er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

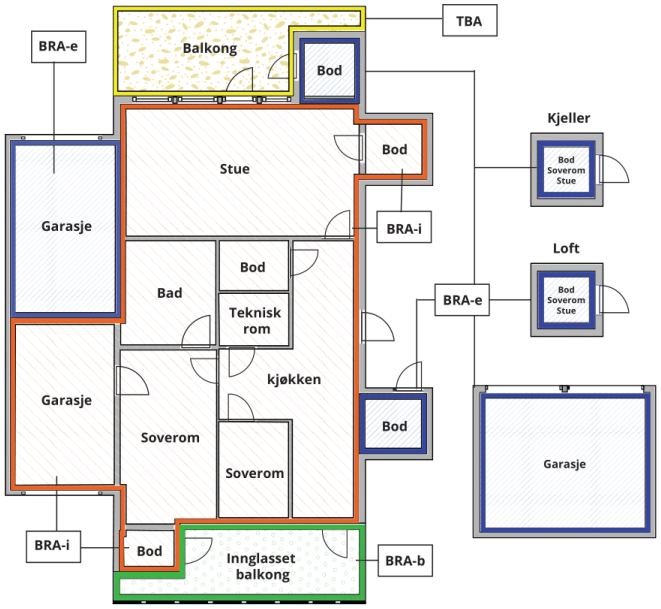
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	34
SUM	**76**				**34**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bod, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

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:
Ved flathimlinger - varierende, men målt ca. 2,2m i soverom og gang, 2,17m i entré og bad.
Skråhimling/ raustet himling i stue/ kjøkken, målt ca. 2,36m ved langvegger (laveste punkt i skråhimlinger

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Veranda med takoverbygg mot nord-vest 11 m².
Terrasseplattinger mot vest ca. 23 m².

Under punkt "åpent areal" (TBA) skal terrasse/terrasseplatting/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg ikke/bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.
Det bemerkes at areal oppgitt som TBA er omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Vindu er ettermontert i stue, på vegg mot vest.
Det er også registrert at terrasseplattinger er etablert mot vest, dette kommer ikke frem på byggemeldte tegninger.

Igangsettingstillatelse ble gitt 15.02.1999.
Ferdigattest datert 17.06.2011 foreligger.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Endre Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	167	452		0	1082.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buinlian 32

Hjemmelshaver
Mohn Janne Elisabeth, Mohn Peter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann
Eiendommen har privat vannforsyning. Felles med hyttenaboer.

Tilknytning avløp
Eiendommen har privat avløp. Felles med hyttenaboer.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens 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.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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, branncelle r 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 dampsperren 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, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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 innsiden 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.

•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.

Forutsetninger

•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 brukstid: 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 oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•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