PRIVATMEGLEREN

USTEHØGDA 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ustehøgda 16, 3593 USTAOSET
HOL kommune
gnr. 5, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 26.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1302 **Referansenummer:** SF6467

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mathias K. Bjørke

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

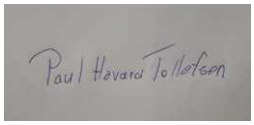
Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Mathias K. Bjørke
Uavhengig Takstingeniør
mathias@drammentakst.no
938 47 171

Medansvarlig



Paul Håvard Tollefsen
Intern Takstingeniør
paul@drammentakst.no
957 88 675

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Fritidsboligen er utvendig oppført med malt tømmerkonstruksjon og har saltak tekket med torv.
Fundamenteringen består av ringmur med bjelkelag.
Bygningen er over to etasjer med kjeller og kaldt loft.

REFERANSE.
Bygningen er opprinnelig bygget i 1994 ifølge eier.
Bygningen skal være oppført ihht byggeforskrifter.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Eiendommens tilstand er normal, med referanse til alder.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.
Det henvises spesielt til rapportens enkelt punkter.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv. Besiktiget fra taket.
Takrenner er utført i tre.
Nedløp er utført med kjetting på enkelte hjørner.
Utvendige beslag, torvholdsstokk i tre og vindskier i treverk.

Takrenner av tre har en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av treslag, utførelse og vedlikehold.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Det er saltak med møneåser og sperrer.
Ytterveggene består av malt laft/tømmer.
Det er montert blikk utenpå tømmeret på store deler av hytten for å lede bort vann fra grunnmuren, med fasadestein under.
Det er malte trevinduer med 2 lags enkle glass.
Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Terrassedøren har 2-lags isolerglass.

- Inngangsdøren fungerer ved befaring og fremstår å være fra byggeår. Det er observert at beslag rundt dørvrider er løst og bør festes.

- Terrassedør mellom fløyene er utført i treverk med glassfelt og fremstår som nyere. Døren er merket med årstall 2021. Døren fungerte ved befaring.

- Dør på baksiden fra soverom 4 lot seg ikke åpne ved befaring. Døren er ikke vurdert grunnet manglende tilgang/nøkkel på befaringsdagen.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Terrassen er takoverbygd.
Rekkverket er utført i treverk.

Rekkverkshøyden er 90 cm.
Det er en steintrapp på siden ned mot tjernet fra terrassen.
Utvendig bod er plassert ved inngangsdør.

Boden har et areal på ca. 6 m² og er fundamentert på ringmur.

Konstruksjonen består av trevegger, uisolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med torv. Takrenner og nedløp er utført i tre uten kjetting.
Det er etablert tredør i front og bakdel av bygningen.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje:
Gulvet er tekket med parkett, teppe, betong og skifer.

Kjeller:
Gulvet er tekket med skifer, fliser samt synlig betong i teknisk rom.
Hovedetasje:
Veggene er oppført med lavt panel på yttervegger og panel på innervegger. I taket er det panel.

Kjeller:
Veggene er kledd med stående panel, samt noen overflater med malte plater/tapet. Taket er dekket med panel og malte plater.
Betongdekke på delen med kjeller under, bjelkelag på resterende.
Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til bygningens alder.
Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet.

Målinger:
- Stue/spisestue/kjøkken: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
- Hovedsoverom: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
- Kjeller: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele kjellergulvet.

De målte avvikene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjonstype.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er ett pipeløp med åpen peis og peisovn i stuedelen av hytten.
Det er også ett pipeløp med åpen peis på soverom 4.
Begge er oppført i naturstein.

Tilstanden innvendig i pipen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.

Tekniske levetider:
Murt pipe/skorstein: 80–100 år eller mer
Elementpipe (Leca e.l.): 50–100 år
Stålpipe: ca. 30–50 år
Vedovn/peisovn: ca. 20–30 år
Peisinnsats: ca. 20–30 år
Gulvet er tekket med skifer og fliser, samt synlig betong i teknisk rom.
Veggene er kledd med stående panel, samt noen overflater med malte plater/tapet. Taket er dekket med panel og malte plater.

Hulltaking er foretatt i matrom/bod mot betongvegg/jordfylling, og

Beskrivelse av eiendommen

det ble målt forhøyede fuktverdier.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller under soveromsfløy. Adkomst til krypkjelleren er via inspeksjonsluke i vegg ved teknisk rom i kjeller.
Innvendig er det malt tretrapp.
Det er profilerte dører innvendig.
Det er observert mus i kjelleren, mye fluer ved alle vinduer inne i hytten, samt maurfeller utendørs.
Teknisk rom med synlig betong på gulv og vegger av panel og betong. Taket har panel.
Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.
Det befinner seg i kjelleren i hytten.

Det er etablert sluk i gulvet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Veggene er kledd med malte plater og liggende kledning/tømmer. I dusjsonen er det mosaikk på veggene. Himlingen har panel.
Gulvet er tekket med fliser i dusjsonen og har tregulv utenfor.
Det er 30 mm fall mot sluk.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredningene var i orden ved befaringen.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg bak dusjsone fra gang.
Måleresultat: 0.

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Veggene er kledd med halv brystning med stående kledning, og den resterende delen er kledd med plater med tapet. Himlingen består av panel.
Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis, elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.
Gulvet er generelt flatt, med lokalt fall rundt dusj.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er kun utført overflatesøk.

Måleresultat: 129-160.

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner; vegg mot soverom er av tømmer, og vegg mot gang har garderobeskap. Det er utført overflatesøk på flis.
Det ble ikke registrert unormale verdier ved overflatesøk.

Selv om dette punkt får TG:0/TGIU, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 mm på 140 cm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det var ikke fysisk mulig å utføre hulltaking inn til vaskerommet på grunn av tilliggende konstruksjoner, innredning i gang og badstue på den ene veggen. Resterende vegger vender mot jordfylling.
Det ble ikke registrert unormale verdier ved overflatesøk.

Selv om dette punktet får TG:0/TGIU, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Bad 3 - kjeller
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er utført med runde steiner som er fuget imellom, med elektriske varmekabler og motfall på 68 mm til sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen har motfall på 68 mm.
Det er observert synlig membran under klemringen.
Våtrommet har badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i vegg bak dusj fra toalettrom.
Måleresultatet var 12 %.

Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 16 %.
Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin samt kjøleskap.
Det er også komfyr og steketopp på gass separat.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Gulvet er tekket med fliser.
Halve veggen er kledd med panel, mens den andre halvdelen har plater med tapet og maling.
Taket består av panel.
Det er toalett og servant.
Ingen ventiler eller lufting under dør

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Badstue
Gulvet er utført med små, runde steiner med betongfuger, samt en mindre platting ved inngangsdøren.
Vegger og himling er kledd med badstupanel.
Det er observert tilstrekkelig tilluft i rommet.
Badstuovnen fremstår som i orden ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ikke vannskap i hytta, da samlestokkene/vannfordelerne er montert direkte på vegg i teknisk rom.

Det er kobberrør med plasthylse.
Stoppekranen er plassert i teknisk rom i hjørnet, og det er også plassert noen stoppekraner i forbindelse med badet nede, i taket til toalettrommet i kjelleren.

Det er stake-luke for avløp i teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.
Det er ventilasjon via ventiler i vegg i noen soverom.

Det er montert elektrisk avtrekk på bad, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft. Teknisk rom og vaskerom har naturlig ventilasjon.
Bygget er oppvarmet med elektriske varmekabler på alle bad.
Det ser også ut til å være gulvvarme i entré/inngang.
I tillegg er det montert panelovner i flere rom, samt to ildsteder – ett i stuen og ett på hovedsoverommet.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Årsmodell er ukjent da det ikke står noe produksjonsår på produktet.
Det er to sikringsskap som er plassert i teknisk rom på hver sin side.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er fra 1994.

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.
Brannslukningsapparat er plassert i mellomgangen ved hovedsoverom, i skap, og er fra 2021.
Det er plassert røykvarslere rundt om i bygget.

Forventet levetid på brannslukningsapparatet er ca. 10 år, men dette kan forlenges dersom jevnlig service og vedlikehold blir fulgt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn skal bestå av stabile masser i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Det er observert grunnmursbeskyttelse på enkelte deler av hytten.
Det er ikke observert eller fremlagt dokumentasjon som viser at fundamenteringen er utført med drenerende masser.
Grunnmuren er av betong, men fundamentets utførelse er ukjent.
Muren er tekket med naturlig fasadestein. Det er stålplate på bunnstokk på en liten del ved inngangspartiet.
Det er montert blikk utenpå tømmeret på store deler av hytten for å lede bort vann fra grunnmuren, med fasadestein under.
Hyttetomten er relativt flat, med skråning foran og bak hytten, samt noe skråning på sidene.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1994 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1994, og vannforsyningen er fra privat brønn.
Det er ukjent om tanken er sanert i henhold til kommunale regler, som krever at tanken skal fjernes eller saneres.
Dette må kontrolleres og godkjennes av kommunen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

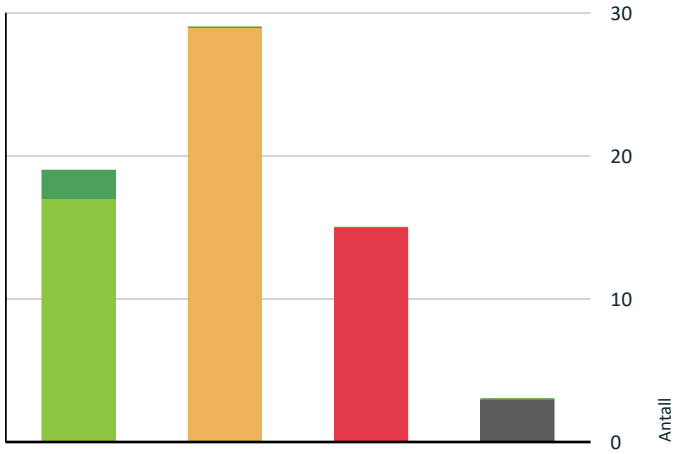
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

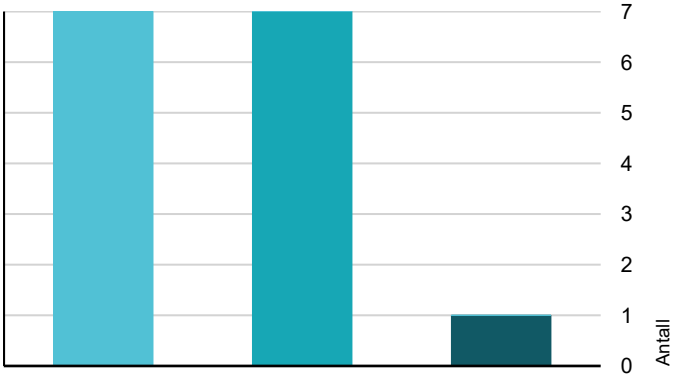
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2010. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Adkomstluke(r) til kryploft var skrudd igjen ved befaring og ble derfor ikke åpnet. Kryploftet er som følge av dette ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendige tømmervegger fremstår generelt med værslitasje og falmet overflatebehandling, blant annet på vegg mot Geilo.

Det er observert skadet eller bortbrutt del av bunnstokk på hjørnet bak soverom 4 med bad (mot Geilo).

Flere av tømmerstokkene på gavlvegg ved stue har også beveget seg fra hverandre, med åpninger mellom stokkene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er observert begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjelleren.

Krypkjelleren har begrenset gjennomlufting, da det ved befaring kun ble observert åpne ventiler på to av fire åpninger i muren.
Det er heller ikke observert etablert plastfolie mot grunn, noe som kan medføre økt fuktbelastning og et fuktigere klima i krypkjelleren.
Det er observert noe mindre saltutslag på murvegger.
Det ble også observert lukt som kan indikere fuktpåvirkning i krypkjelleren.
Det er observert skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er utført tilfeldige fuktmålinger med pigg i treverk/stubbgulv. Fuktverdier er observert til å være mellom 22 % og 24 %.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikringen er utført i henhold til tidligere anbefalinger, men er nå over 30 år gammel og har derfor usikker fremtidig funksjon. TG3 er satt på dette grunnlaget.

Dette må ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er etablert en forhøyning foran dusjsonen som hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet å ledes til sluk. TG3 er satt på bakgrunn av denne løsningen.

Treoverflater bør normalt ikke benyttes i våtrom/våtsone grunnet risiko for fuktopptak og skader.
Det er observert bom/rom under flisene i dusjsonen, spesielt mot hjørnene
Det mangler 2 stk. mosaikkfliser på innsiden av forhøyningen i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er observert manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Dusj og vask har trapanel i våtsone utenfor dusjdøren og bak vask. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsone og ville normalt medført TG 3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er observert manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Dusj og vask har trapanel i våtsone utenfor dusjdøren og bak vasken. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsone og ville normalt medført TG 3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Det er synlig membran i sluket, men ikke under klemringen i sluket.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad 3 - kjeller > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad 3 - kjeller > Overflater gulv Gå til side

Det er laget en opphøyning i dusjsonen som gjør at verken dusjvann eller annet vann ledes mot sluk, men i stedet ut på gulvet. TG3 er gitt på bakgrunn av dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad 3 - kjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år, fra byggeåret 1994. Det er nå 32 år gammelt.
Det er observert en del mose i torven på taket.

Takmønet er flere steder synlig, da torv har blitt blåst av i vinden.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Israftbord og vindskier er observert å være svært slitte.
Det er ikke montert heltrukket pipebeslag eller påført impregnering på pipene over tak.
Vannbrettet på vinduene i gavlveggen mot stuen ved tjernet er i ferd med å løsne og fremstår som betydelig vridd og skjevt.
Det mangler kjetting på enkelte takrenner, noe som kan medføre utilstrekkelig avrenning fra taket/takrennene.
Takrennen på boden er noe deformert i enden, og det mangler tilfredsstillende avslutning eller nedløp for bortledning av vann fra bygningen.
Ved stikkprøver ble det observert at listverk er ført ned mot vannbrett rundt enkelte vinduer. Dette gjelder blant annet vinduet ved hovedsoverommet og vannbrettet på langveggen ved stuedelen.
Takrennene er generelt observert som slitte og preget av alder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er observert at skinnesystemet i underkant av vinduene har begrenset funksjon, og enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdøren og døren til soverom 4 er slitte og av eldre dato.

Utvendig > Utvendig bod Gå til side

Takrennen på utsiden av boden er noe bøyd/oppoverbøyd i enden.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er observert områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).

Hovedetasje – entré/inngang/trapperom:
Det er observert bom (hulrom) under flere skiferheller.

Kjeller:
Det er observert bom/hulrom under tre skiferheller. Disse er observert foran toalettinngang, mellom vaskerom og trappegang, samt foran dør fra trapperom mot badstue.
Det er observert knirk i større deler av gulvet, spesielt i spisestue-, kjøkken- og stueområdet.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking observert høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Ved fuktmåling med pigg i treverk ble det observert måleverdier mellom 15–16 %.
Det ble observert at baksiden av panelkledningen kjentes fuktig ved berøring ved befaring.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Trappen bærer preg av noe bruksslitasje, da det er en del hakk, sprekker og avskaling i trappetrinnene.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Dette gjelder den nedre delen av trappen i kjelleren.
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Hovedetasje:
Dørblad til bad ved soverom er vridd ca. 5 mm ut i topp.
Dørblad til tilstøtende soverom er vridd ca. 5–6 mm ut i topp.
Det ene dørbladet til soverom 4 subber noe mot teppegulv. Det andre dørbladet er vridd ca. 12 mm ut i bunn.

Kjeller:
Dørblad til vaskerom tar i karm på midten.
Dørblad til toalettrom lar seg ikke lukke da det tar i karm på midten.
Dørblad til bad/spaavdeling tar i dørkarm ved åpning og lukking.
Dørblad til bad 1 i sovefløy har liten eller ingen luftspalte i bunn av døren.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det ble observert en del fluer innvendig ved vinduer, og det er uklart hvordan disse har kommet inn i bygningen. Det er også observert maurfeller utvendig rundt hytten. I kjeller ble det observert en død mus ved musefelle.

Innvendig > Teknisk rom Gå til side

Det er ikke synlig membran på gulvet, da det er betonggulv.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er etablert et mindre vannfordelerskap ved gulvet i toalettrommet i kjelleren. Skapet ser ut til å betjene badet i kjelleren. Samlestokkene er ikke merket og er heller ikke festet i skapet, slik at de henger løst.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er observert mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke observert produksjonsår på berederen, så TG2 er satt med oppføringstidspunktet (1994) som grunnlag.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avskallet en større bit av den naturlige fasadesteinen på mur ved soverom mot Geilo.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkenet har generell slitasje og bærer preg av alder.
Det er observert noe fuktskjolder i underskapet under vasken.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er benyttet panel i våtsone (bak vask og utenfor dusj.)
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er benyttet panel i våtsone (bak vask og utenfor dusj.)
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm. Krav er minimum 25 mm (målt fra topp sluk til topp membran).
Gulvet er generelt flatt med lokalt fall i dusj.

For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Benene til innredningen er plassert direkte på gulvet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er benyttet plater/panel i våtsone bak vask. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Overflater i våtsoner er ikke utført med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

Våtrom > Kjeller > Bad 3 - kjeller > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad 3 - kjeller > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er benyttet plater i våtsone (bak badekar og utenfor dusj).
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Ved høydeforskjeller over 50 cm fra avsats til bakkenivå skal det etableres rekkverk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 70 cm.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Dette gjelder den nedre delen av trappen i kjelleren.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år, fra byggeåret 1994. Det er nå 32 år gammelt.

• Det er observert en del mose i torven på taket.

Takmønet er flere steder synlig, da torv har blitt blåst av i vinden.

Konsekvens/tiltak

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Mose bør fjernes fra torvtaket for å hindre redusert levetid og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Torv som har blitt blåst av ved takmønet bør etterfylles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, og for å unngå økt slitasje og potensielle lekkasjer.

Torvtekking har ingen fast teknisk levetid, men kan ha lang levetid dersom det utføres jevnlig vedlikehold som gjødsling, etterfylling av torv og fjerning av uønsket vegetasjon.

Banemembran under torvtekking har normalt en forventet levetid på ca. 25–35 år, avhengig av membrantype, utførelse, fallforhold og vedlikehold.

Klemlekter, kantbeslag og øvrige detaljer har normalt en forventet levetid på rundt 30 år, avhengig av materialvalg og eksponering.

Vindskier og gesimsdetaljer må påregnes jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Tilstandsrapport






Takmønet er flere steder synlig, da torv har blitt blåst av

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført i tre.
Nedløp er utført med kjetting på enkelte hjørner.
Utvendige beslag, torvholdsstokk i tre og vindskier i treverk.

Takrenner av tre har en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av treslag, utførelse og vedlikehold.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Israftbord og vindskier er observert å være svært slitte.
- Det er ikke montert heltrukket pipebeslag eller påført impregnering på pipene over tak.
- Vannbrettet på vinduene i gavlveggen mot stuen ved tjernet er i ferd med å løsne og fremstår som betydelig vridd og skjevt.
- Det mangler kjetting på enkelte takrenner, noe som kan medføre utilstrekkelig avrenning fra taket/takrennene.
- Takrennen på boden er noe deformert i enden, og det mangler tilfredsstillende avslutning eller nedløp for bortledning av vann fra bygningen.
- Ved stikkprøver ble det observert at listverk er ført ned mot vannbrett rundt enkelte vinduer. Dette gjelder blant annet vinduet ved hovedsoverommet og vannbrettet på langveggen ved stuedelen.
- Takrennene er generelt observert som slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Israftbord og vindskier bør byttes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.
- Det bør monteres beslag på pipene for å hindre vanninntrenging, da manglende beslag kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.
- Det kan vurderes å etablere/skjære inn beslag i stein/puss ved nedre del av pipe for å sikre bedre tetting og redusere risiko for vanninntrenging.
- Vannbrettene bør festes og eventuelt rettes opp for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og råte.
- Det anbefales å montere kjetting på alle takrenner for å sikre tilfredsstillende vannavledning.
Manglende kjetting kan føre til utilstrekkelig avrenning, noe som øker risikoen for fuktskader på fasade og grunnmur.
- Takrennen på boden bør utbedres og det må etableres tilfredsstillende avslutning eller nedløp for å sikre effektiv bortledning av vann fra bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur.
- Listverk som er ført ned mot vannbrett bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avstand og lufting, slik at fukt ikke trekker opp i treverket.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader og redusert levetid på listverket
- Vedlikehold: En god del av takrennene bør påregnes utskiftet grunnet alder, slitasje og redusert funksjon.

Tilstandsrapport





Det er ikke montert heltrukket pipebeslag på pipene over tak.



Takrennen på boden er noe deformert i enden,



Lister på vannbrett

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med møneåser og sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Adkomstluke(r) til kryploft var skrudd igjen ved befaring og ble derfor ikke åpnet. Krypløftet er som følge av dette ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

• Manglende tilgang medfører at krypløftets tilstand ikke har vært mulig å vurdere. Eventuelle skjulte skader, fuktforhold eller andre avvik kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilgjengelig adkomst og foreta en nærmere inspeksjon av krypløftet ved anledning.

Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for inspeksjon medfører vesentlig usikkerhet om konstruksjonens utførelse og funksjon.

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting. Dersom det avdekkes manglende eller utilstrekkelig lufting, må det påregnes kostnader til nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring ved påvist manglende eller utilstrekkelig lufting kommer i tillegg.

Takkonstruksjonen er gjenbygget/lukket og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstanden på selve takkonstruksjonen har ikke vært mulig å vurdere ved befaringen.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år

Det er ikke registrert synlige skader på takkonstruksjon/loft ved befaringen. Det kan likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved inspeksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Det er ingen lufting i konstruksjonen.





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av malt laft/tømmer.
Det er montert blikk utenpå tømmeret på store deler av hytten for å lede bort vann fra grunnmuren, med fasadestein under.

Vurdering av avvik:

• Utvendige tømmervegger fremstår generelt med værslitasje og falmet overflatebehandling, blant annet på vegg mot Geilo.

Det er observert skadet eller bortbrutt del av bunnstokk på hjørnet bak soverom 4 med bad (mot Geilo).

Flere av tømmerstokkene på gavlvegg ved stue har også beveget seg fra hverandre, med åpninger mellom stokkene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres skraping og ny overflatebehandling av utvendige tømmervegger for å beskytte mot videre værslitasje og forringelse.

Skadet eller bortbrutt del av bunnstokk må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusert bæreevne.

Åpninger mellom tømmerstokkene på gavlvegg bør tettes for å forhindre trekk, varmetap og inntrenging av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og svekkelse av veggkonstruksjonen.

Ved stikkprøvekontroll av bunnstokk ble det generelt ikke registrert tegn til råteskader. Det er imidlertid observert enkelte områder med avvik, som er beskrevet under punktene i rapporten.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk/laft av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Det må påregnes utskifting av råte i bunnstokker for å unngå at dette sprer seg eller forverrer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vegg med forhøyd fukt verdi.



Knuten i enden av bunnstokken ved hjørnet er observert som skadet/knekt



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2 lags enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er observert at skinnesystemet i underkant av vinduene har begrenset funksjon, og enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Skinnesystemet bør rengjøres, kontrolleres og justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på vinduene/skinnesystemet.

Utover forholdet med skinnesystemet ble det ikke observert at vinduene subber mot karm, eller at det er synlige sprekker eller tegn til utettheter ved befaringen.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Terrassedøren har 2-lags isolerglass.

- Inngangsdøren fungerer ved befaring og fremstår å være fra byggeår. Det er observert at beslag rundt dørvrider er løst og bør festes.

- Terrassedør mellom fløyene er utført i treverk med glassfelt og fremstår som nyere. Døren er merket med årstall 2021. Døren fungerte ved befaring.

- Dør på baksiden fra soverom 4 lot seg ikke åpne ved befaring. Døren er ikke vurdert grunnet manglende tilgang/nøkkel på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren og døren til soverom 4 er slitte og av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Noen av dørene bør vurderes for vedlikehold eller utskiftning for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Slitte og eldre dører kan medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og behov for hyppigere vedlikehold.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



Inngangsdør



Terrassedør



Løst beslag



Dør sov 4

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Terrassen er takoverbygd.
Rekkverket er utført i treverk.

Rekkverkshøyden er 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.







⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en steintrapp på siden ned mot tjernet fra terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Ved høydeforskjeller over 50 cm fra avsats til bakkenivå skal det etableres rekkverk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 70 cm.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig trapp er utført som murt steintrapp. Murt steintrapp har en forventet teknisk levetid på ca. 50–100 år, avhengig av utførelse, grunnforhold, frostbelastning og vedlikehold.

Tilstandsrapport





Målt 70cm fra bakke til platting.



TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod er plassert ved inngangsdør.
Boden har et areal på ca. 6 m² og er fundamentert på ringmur.

Konstruksjonen består av trevegger, uisolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med torv. Takrenner og nedløp er utført i tre uten kjetting.
Det er etablert tredør i front og bakdel av bygningen.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.

Vurdering av avvik:
• Takrennen på utsiden av boden er noe bøyd/oppoverbøyd i enden.

Konsekvens/tiltak
• Takrennen anbefales utbedret eller skiftet for å sikre god avrenning og unngå vannskader på konstruksjonen.
Det anbefales også montering av nedløpskjetting for å lede vannet bort fra bygget og redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedetasje:
Gulvet er tekket med parkett, teppe, betong og skifer.

Kjeller:
Gulvet er tekket med skifer, fliser samt synlig betong i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er observert områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).

Hovedetasje – entré/inngang/trapperom:
Det er observert bom (hulrom) under flere skiferheller.

Kjeller:
Det er observert bom/hulrom under tre skiferheller. Disse er observert foran toalettinngang, mellom vaskerom og trappegang, samt foran dør fra trapperom mot badstue.

• Det er observert knirk i større deler av gulvet, spesielt i spisestue-, kjøkken- og stueområdet.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

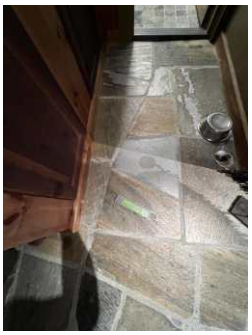
Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Tilstandsrapport





Bom i skifer under meterstokk





Det er observert bom/hulrom under skiferhelle i området ved meterstokk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hovedetasje:
Veggene er oppført med lavt panel på yttervegger og panel på innervegger. I taket er det panel.

Kjeller:
Veggene er kledd med stående panel, samt noen overflater med malte plater/tapet. Taket er dekket med panel og malte plater.

Tilstandsrapport



Panel på vegg



tak kjeller





Vegger og tak hovedetasje

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke på delen med kjeller under, bjelkelag på resterende.
Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til bygningens alder.
Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet.

Målinger:
- Stue/spisestue/kjøkken: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
- Hovedsoverom: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
- Kjeller: Det er målt en total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele kjellergulvet.

De målte avvikene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjonstype.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ett pipeløp med åpen peis og peisovn i stuedelen av hytten.
Det er også ett pipeløp med åpen peis på soverom 4.
Begge er oppført i naturstein.

Tilstanden innvendig i pipen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.

Tekniske levetider:
Murt pipe/skorstein: 80–100 år eller mer
Elementpipe (Leca e.l.): 50–100 år
Stålpipe: ca. 30–50 år
Vedovn/peisovn: ca. 20–30 år
Peisinnsats: ca. 20–30 år









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er tekket med skifer og fliser, samt synlig betong i teknisk rom.
Veggene er kledd med stående panel, samt noen overflater med malte plater/tapet. Taket er dekket med panel og malte plater.

Hulltaking er foretatt i matrom/bod mot betongvegg/jordfylling, og det ble målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking observert høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Ved fuktmåling med pigg i treverk ble det observert måleverdier mellom 15–16 %.
Det ble observert at baksiden av panelkledningen kjentes fuktig ved berøring ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Verdier på ca. 16 % vurderes som unormale forhold og bør følges opp

Det bør vurderes oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.
Forholdet må sees i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering».

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller under soveromsfløy. Adkomst til krypkjelleren er via inspeksjonsluke i vegg ved teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er observert begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjelleren.

Krypkjelleren har begrenset gjennomlufting, da det ved befaring kun ble observert åpne ventiler på to av fire åpninger i muren.
Det er heller ikke observert etablert plastfolie mot grunn, noe som kan medføre økt fuktbelastning og et fuktigere klima i krypkjelleren.
Det er observert noe mindre saltutslag på murvegger.
Det ble også observert lukt som kan indikere fuktpåvirkning i krypkjelleren.
• Det er observert skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er utført tilfeldige fuktmålinger med pigg i treverk/stubbgulv. Fuktverdier er observert til å være mellom 22 % og 24 %.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Bedre ventilering må etableres.
• Det anbefales å legge radonduk/plast i krypkjeller for å forhindre fuktopptegning i trebjelkelag og stubbegulv.
Påviste råte- og soppskader må utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og soppskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Dette regnes som unormale forhold, da verdier over 16 % anses som kritisk.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring av påvist fukt, råte, sopp eller andre avvik kommer i tillegg.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



24,1& WME



24,2% WME



21,4 WME



Skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen bærer preg av noe bruksslitasje, da det er en del hakk, sprekker og avskaling i trappetrinnene.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Dette gjelder den nedre delen av trappen i kjelleren.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres overflatebehandling eller utbedring av trappetrinnene for å forhindre videre slitasje og forringelse av materialet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Vedlikehold er påregnelig med tiden.

Tilstandsrapport





Trappeløp





Slitasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Hovedetasje:
Dørblad til bad ved soverom er vridd ca. 5 mm ut i topp.
Dørblad til tilstøtende soverom er vridd ca. 5–6 mm ut i topp.
Det ene dørbladet til soverom 4 subber noe mot teppegulv. Det andre dørbladet er vridd ca. 12 mm ut i bunn.

Kjeller:
Dørblad til vaskerom tar i karm på midten.
Dørblad til toalettrom lar seg ikke lukke da det tar i karm på midten.
Dørblad til bad/spaavdeling tar i dørkarm ved åpning og lukking.

• Dørblad til bad 1 i sovefløy har liten eller ingen luftspalte i bunn av døren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• TG2 kan fjernes dersom dør/dørene justeres og det fremlegges bildedokumentasjon på utført utbedring.

• Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte under dørbladet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon til badet. Manglende luftespalte kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport



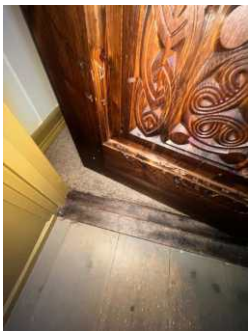
Dør til toalettrom tar i karm på midten



Dør til vaskerom tar i karm



Vridd ut 12mm



Subber i teppe gulv

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert mus i kjelleren, mye fluer ved alle vinduer inne i hytten, samt maurfeller utendørs.

Vurdering av avvik:

• Det ble observert en del fluer innvendig ved vinduer, og det er uklart hvordan disse har kommet inn i bygningen. Det er også observert maurfeller utvendig rundt hytten. I kjeller ble det observert en død mus ved musefelle.

Konsekvens/tiltak

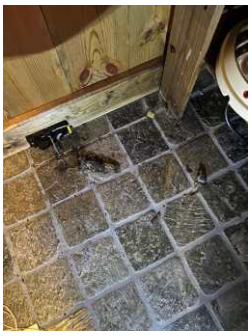
• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon for å avdekke hvordan insekter og mus kommer inn i bygningen, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å tette eventuelle åpninger.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skadedyrangrep, som kan føre til skade på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom med synlig betong på gulv og vegger av panel og betong. Taket har panel.
Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.
Det befinner seg i kjelleren i hytten.

Det er etablert sluk i gulvet.

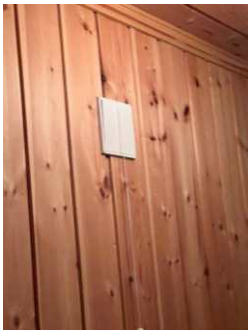
Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig membran på gulvet, da det er betonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Det er derfor ikke mulig å verifisere eventuell underliggende fuktsikring/membran. Forholdet bør sees i sammenheng med bygningens alder og bruk. Ved eventuell oppgradering av rommet bør fuktsikring vurderes iht. gjeldende krav.

Tilstandsrapport





Ventil til kryp kjeller



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring av våtrommet eller andre avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og liggende kledning/tømmer. I dusjsonen er det mosaikk på veggene. Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet panel i våtsone (bak vask og utenfor dusj.)
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

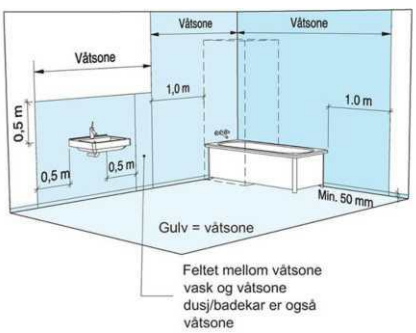
• Panel på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser i dusjsonen og har tregulv utenfor.
Det er 30 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er etablert en forhøyning foran dusjsonen som hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet å ledes til sluk. TG3 er satt på bakgrunn av denne løsningen.

Treoverflater bør normalt ikke benyttes i våtrom/våtsone grunnet risiko for fuktopptak og skader.

• Det er observert bom/rom under flisene i dusjsonen, spesielt mot hjørnene

• Det mangler 2 stk. mosaikkfliser på innsiden av forhøyningen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyningen foran dusjsonen kan hindre avrenning av eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall til sluk og fuktsikring.

Treoverflaten bør vurderes erstattet med egnet våtromsoverflate for å redusere risikoen for fuktskader. Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for fuktopptak og skader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

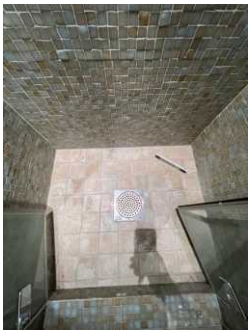
• Det bør monteres nye mosaikkfliser på innsiden av forhøyningen i dusjsonen for å sikre at gulvet er tett og beskytte underliggende konstruksjoner mot fuktskader.
Manglende fliser kan føre til vanninntrengning og økt risiko for skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er satt på oppgradering av gulv.

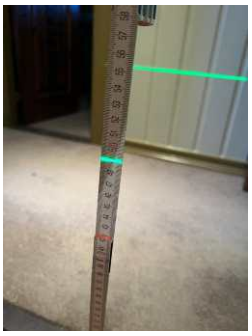
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

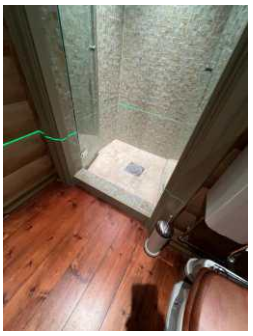
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









Forhøyning foran dusjsonen som hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er observert manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Dusj og vask har trapanel i våtsone utenfor dusjdøren og bak vask. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsone og ville normalt medført TG 3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone. Inntil dette er utført bør tett dusjkabinett benyttes for å redusere risikoen for fuktskader. Dersom dusjkabinett ikke etableres, må det påregnes varsom bruk av dusjløsningen.

Dersom det fremlegges dokumentasjon på godkjent membran/tettesjikt bak trepanelet, kan tilstandsgrad vurderes på nytt og eventuelt fjernes.

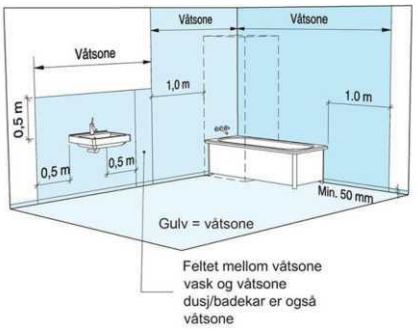
Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredningene var i orden ved befaringen.





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.



ETASJE > BAD

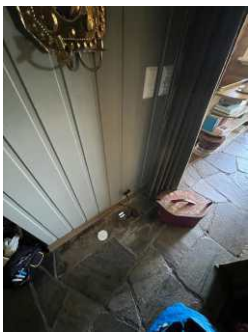
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg bak dusjsone fra gang.
Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.







ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring av våtrommet eller andre avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med halv brystning med stående kledning, og den resterende delen er kledd med plater med tapet. Himlingen består av panel.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet panel i våtsone (bak vask og utenfor dusj.)
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

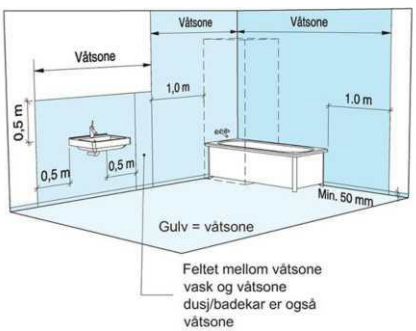
Konsekvens/tiltak
• Panel på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis, elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.
Gulvet er generelt flatt, med lokalt fall rundt dusj.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm. Krav er minimum 25 mm (målt fra topp sluk til topp membran).
Gulvet er generelt flatt med lokalt fall i dusj.

For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

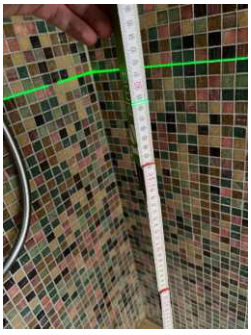
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.









ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er observert manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Dusj og vask har trapanel i våtsone utenfor dusjdøren og bak vasken. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsone og ville normalt medført TG 3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone. Inntil dette er utført bør tett dusjkabinett benyttes for å redusere risikoen for fuktskader. Dersom dusjkabinett ikke etableres, må det påregnes varsom bruk av dusjløsningen.

Dersom det fremlegges dokumentasjon på godkjent membran/tettesjikt bak trepanelet, kan tilstandsgrad vurderes på nytt og eventuelt fjernes.

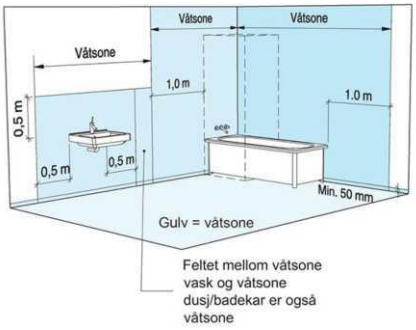
Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Benene til innredningen er plassert direkte på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Benene til innredningen bør heves eller beskyttes mot fukt, for å unngå oppfukting og mulig råteskader i kontakt med vått gulv. Dette vil redusere risikoen for skade på innredningen.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.



ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er kun utført overflatesøk.

Måleresultat: 129-160.

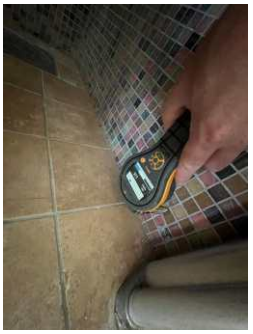
Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner; vegg mot soverom er av tømmer, og vegg mot gang har garderobeskap. Det er utført overflatesøk på flis.
Det ble ikke registrert unormale verdier ved overflatesøk.

Selv om dette punkt får TG:0/TGIU, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring av våtrommet eller andre avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

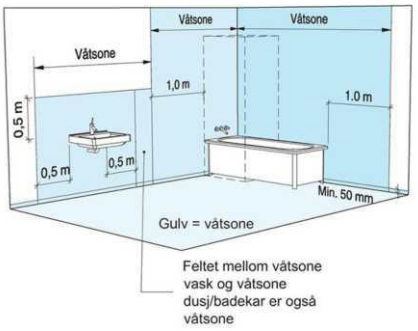
TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

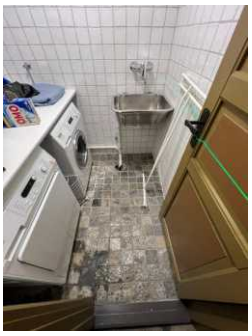
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 mm på 140 cm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Det er synlig membran i sluket, men ikke under klemringen i sluket.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det at et bad ikke har tilfredsstillende avtrekk kan medføre ekstra fukt og kondensskader på overflater.
Det anbefales og montere elektrisk vifte på våtrommet.
Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

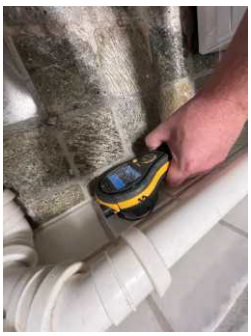
Det var ikke fysisk mulig å utføre hulltaking inn til vaskerommet på grunn av tilliggende konstruksjoner, innredning i gang og badstue på den ene veggen.
Resterende vegger vender mot jordfylling.
Det ble ikke registrert unormale verdier ved overflatesøk.

Selv om dette punktet får TG:0/TGIU, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).









KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat under kr 20 000 gjelder kun nærmere undersøkelser. Eventuelle kostnader til utbedring av våtrommet eller andre avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet plater i våtsone (bak badekar og utenfor dusj).
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav.
Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Plater på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

• Dersom det kan fremlegges dokumentasjon på at platene er utført med godkjent våtromsbehandling/tett sjikt, kan tilstandsgraden vurderes på nytt og eventuelt fjernes.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med runde steiner som er fuget imellom, med elektriske varmekabler og motfall på 68 mm til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er laget en opphøyning i dusjsonen som gjør at verken dusjvann eller annet vann ledes mot sluk, men i stedet ut på gulvet. TG3 er gitt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Dette medfører økt risiko for at eventuelle vannlekkasjer ikke vil bli ledet til sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom det kan dokumenteres at det er etablert sluk annet sted i rommet, og at eventuelt lekkasjevann ledes tilfredsstillende til sluk, kan tilstandsgraden vurderes på nytt.

Kostnadsestimat er satt på oppgradering av gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Området under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk og eventuell tilkobling under badekaret er derfor ikke kontrollert ved befaring.





KJELLER > BAD 3 - KJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen har motfall på 68 mm.
Det er observert synlig membran under klemringen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør gjøres ytteligere undersøkelser.

• Dersom det kan dokumenteres at det er etablert sluk annet sted i rommet, og at eventuelt lekkasjevann ledes tilfredsstillende til sluk, kan tilstandsgraden vurderes på nytt.

Det kan være etablert godkjent sluk under badekaret, men området er bygget igjen med panel og det er derfor ikke mulig å kontrollere sluk eller utførelse ved befaring.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har badekar og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 3 - KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i vegg bak dusj fra toalettrom. Måleresultatet var 12 %.

Det regnes ikke som unormale forhold før man måler 16 %.
Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin samt kjøleskap.
Det er også komfyr og steketopp på gass separat.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har generell slitasje og bærer preg av alder.

• Det er observert noe fuktskjolder i underskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut ved behov, da generell slitasje og alder kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk.

Manglende komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper øker risikoen for brann og vannskader, og det anbefales å installere slike sikkerhetstiltak for å redusere risikoen for skade på bygningen.

• Det bør foretas lokal utbedring av fuktskadene i underskapet, og årsaken til fuktpåvirkningen må kartlegges og utbedres.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for videre fuktskader i underskapet og på gulvet foran/under innredningen.





Kjøkken





Fukt skjolder i underskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.





TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser.
Halve veggen er kledd med panel, mens den andre halvdelen har plater med tapet og maling.
Taket består av panel.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet plater/panel i våtsone bak vask. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Overflater i våtsoner er ikke utført med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

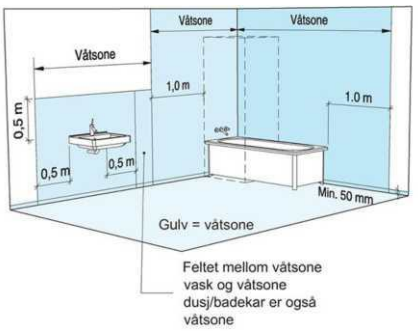
Konsekvens/tiltak
• Plater/panel på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Dersom det kan fremlegges dokumentasjon på at platene er utført med godkjent våtromsbehandling/tett sjikt, kan tilstandsgraden vurderes på nytt og eventuelt fjernes.









KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett og servant.

Tilstandsrapport





KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventiler eller lufting under dør

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

kostnadsestimat for installering avtrekk/ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

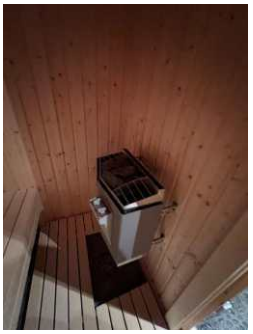
KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er utført med små, runde steiner med betongfuger, samt en mindre platting ved inngangsdøren.
Vegger og himling er kledd med badstupanel.
Det er observert tilstrekkelig tilluft i rommet.
Badstuovnen fremstår som i orden ved befaring.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er ikke vannskap i hytta, da samlestokkene/vannfordelerne er montert direkte på vegg i teknisk rom.
Det er kobberrør med plasthylse.
Stoppekranen er plassert i teknisk rom i hjørnet, og det er også plassert noen stoppekraner i forbindelse med badet nede, i taket til toalettrommet i kjelleren.

Det er stake-luke for avløp i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er etablert et mindre vannfordelerskap ved gulvet i toalettrommet i kjelleren. Skapet ser ut til å betjene badet i kjelleren. Samlestokkene er ikke merket og er heller ikke festet i skapet, slik at de henger løst.

Konsekvens/tiltak

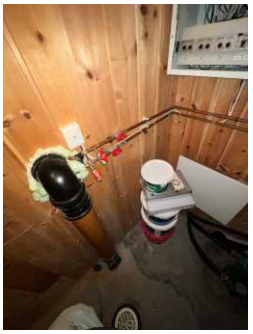
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det anbefales å merke kursene og feste samlestokkene forskriftsmessig i fordelerskapet. Dette gir bedre oversikt, enklere vedlikehold og reduserer belastningen på rør og koblinger.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 30 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via ventiler i vegg i noen soverom.

Det er montert elektrisk avtrekk på bad, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft. Teknisk rom og vaskerom har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er observert mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg lukker avvik




Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bygget er oppvarmet med elektriske varmekabler på alle bad.
Det ser også ut til å være gulvvarme i entré/inngang.
I tillegg er det montert panelovner i flere rom, samt to ildsteder – ett i stuen og ett på hovedsoverommet.







TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Årsmodell er ukjent da det ikke står noe produksjonsår på produktet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke observert produksjonsår på berederen, så TG2 er satt med oppføringstidspunktet (1994) som grunnlag.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

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

Det er to sikringsskap som er plassert i teknisk rom på hver sin side.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er fra 1994.

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.

Tilstandsrapport






Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat er plassert i mellomgangen ved hovedsoverom, i skap, og er fra 2021.
Det er plassert røykvarslere rundt om i bygget.

Forventet levetid på brannslukningsapparatet er ca. 10 år, men dette kan forlenges dersom jevnlig service og vedlikehold blir fulgt.






TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn skal bestå av stabile masser i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.



TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er observert grunnmursbeskyttelse på enkelte deler av hytten.
Det er ikke observert eller fremlagt dokumentasjon som viser at fundamenteringen er utført med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen er utført i henhold til tidligere anbefalinger, men er nå over 30 år gammel og har derfor usikker fremtidig funksjon. TG3 er satt på dette grunnlaget.

Dette må ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og dreneringsforhold bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes dersom det avdekkes mangler.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og fuktskader i konstruksjonen, noe som over tid kan redusere konstruksjonens levetid og medføre behov for kostbare utbedringer.

• Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

Kostnadsestimatet er satt med grunnlag i utbedring av drenerende masser rundt hytten samt utskifting av fuktsikring/tettesjikt mot grunnmur/betongvegg.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, men fundamentets utførelse er ukjent.

Tilstandsrapport

Muren er tekket med naturlig fasadestein. Det er stålplate på bunnstokk på en liten del ved inngangspartiet.
Det er montert blikk utenpå tømmeret på store deler av hytten for å lede bort vann fra grunnmuren, med fasadestein under.

Vurdering av avvik:
• Det er avskallet en større bit av den naturlige fasadesteinen på mur ved soverom mot Geilo.

Konsekvens/tiltak
• Skaden bør utbedres for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktinntrenging i murkonstruksjonen.





Avskallet en større bit av den naturlige fasadesteinen på mur ved soverom mot Geilo.



Avskallet en større bit av den naturlige fasadesteinen på mur ved soverom mot Geilo.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Hyttetomten er relativt flat, med skråning foran og bak hytten, samt noe skråning på sidene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1994 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1994, og vannforsyningen er fra privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.
Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om tanken er sanert i henhold til kommunale regler, som krever at tanken skal fjernes eller saneres.
Dette må kontrolleres og godkjennes av kommunen.



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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Ved høydeforskjeller over 50 cm fra avsats til bakkenivå skal det etableres rekkverk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 70 cm.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Dette gjelder den nedre delen av trappen i kjelleren.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

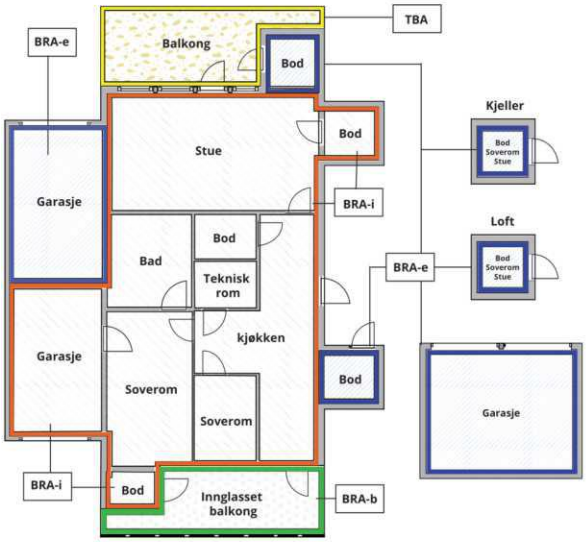
Hva er måleverdig areal?

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	137	6		143	12
Kjeller	37			37	
SUM	**174**	**6**			**12**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 3, soverom 4, bad 2	Bod	
Kjeller	Gang, vaskerom, teknisk rom, bod/lagring, toalettrom, bad 3 - kjeller, badstue		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Paul Håvard Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	5	329		0	1525.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ustehøgda 16

Hjemmelshaver
Friele Bodil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ustaoset i Hol kommune, med nærhet til flott høyfjellsterreng og gode tur- og skimuligheter året rundt.
Området har god tilgjengelighet via vei og jernbane, og servicetilbud finnes på Geilo, en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med hage og gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2026	
2	26.07.2026	
3	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260128
Addresse	Ustehøgda 16		
Postnr.	3593	Sted	USTAOSET
Selgers navn	Bodil Friele		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

30-40år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Gulv i hovedtasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vet ikke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Plen tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Bodil Friele*

Initialer selger:
B F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	329

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.07.2026 kl. 08:23
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SEKSEREN
Etableringsdato:	12.11.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 329	1 525,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190946	FRIELE BODIL		Høgsetevegen 13 5244 FANA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190946	FRIELE BODIL		Høgsetevegen 13 5244 FANA	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6707506	447883		1 525,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 5/329 Omnummerert fra: 3044 - 5/329			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 5/329 Omnummerert fra: 0620 - 5/329			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.11.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 5/298	−1 527	
		Mottaker	0620 - 5/329	1 527	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.11.2022			0620kla	16.03.2023
Oppmålingsforretning	J 174/22	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3044 - 5/28	0	
	22/5351	Berørt	3044 - 5/298	0	
		Berørt	3044 - 5/329	0	
		Berørt	3044 - 5/330	0	
		Berørt	3044 - 5/336	0	

Landmålernummer	Navn
000514	ATLE KLEIVDAL

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.02.2014			0620lik	16.02.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 5/28	0	
		Berørt	0620 - 5/298	0	
		Berørt	0620 - 5/329	0	
		Berørt	0620 - 5/330	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.05.2013			0620lik	08.05.2013
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 5/28	0
Berørt	0620 - 5/298	0
Berørt	0620 - 5/329	0
Berørt	0620 - 5/330	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ustehøgda	1164	16			Grunnkrets	0211	Fjellet	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6707528	447894	Postnr.område:	3593	USTAOSET	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 424 078
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6707528 Øst: 447894
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	135	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.04.1989
Bruksareal annet:	135	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	19.05.1989
Bruksareal totalt:	135			Tatt i bruk:	01.01.1994
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	135	135	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1164 Ustehøgda 16	H0101	Fritidsbolig	135	0	Kjøkken	0	0	5/329

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FRIELE JR HERMAN		

Bygningsnr: 12 424 078
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6707528 Øst: 447894
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	21.07.1995
Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.07.1995
Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	21.07.1996
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

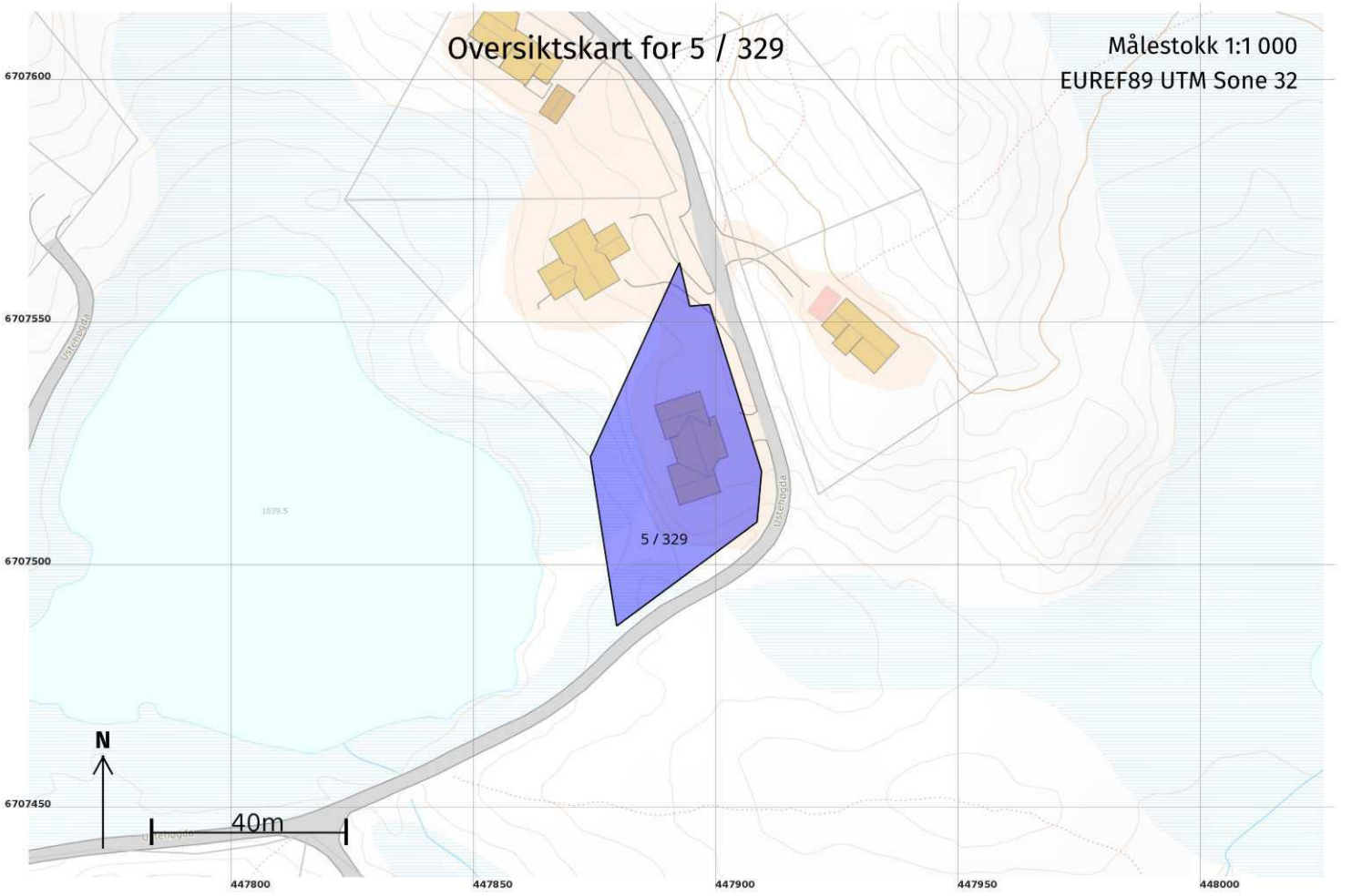
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/329

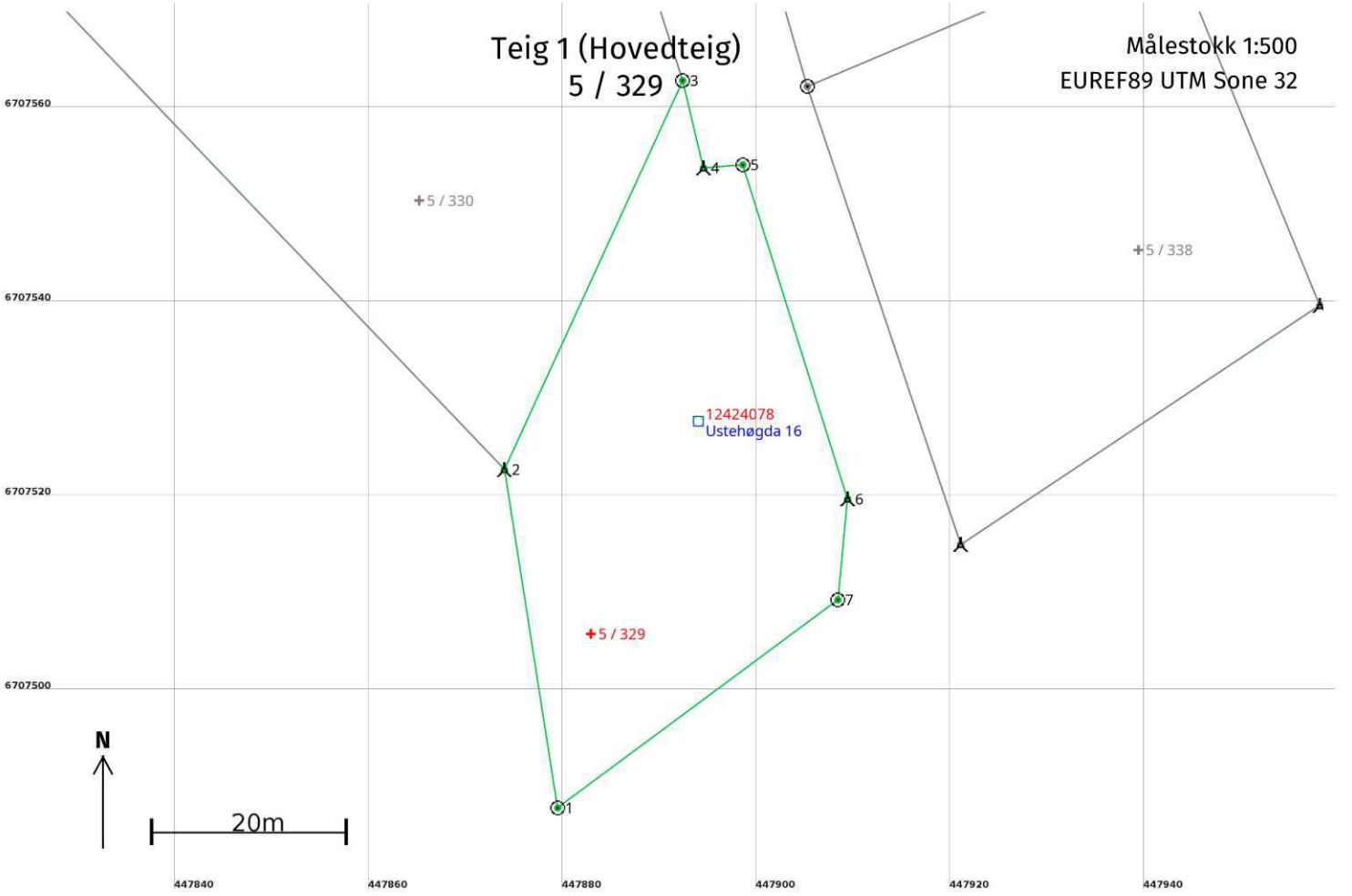
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KAFFEHUSET FRIELE		

Oversiktskart for 5 / 329

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
5 / 329
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6707560
6707540
6707520
6707500
5 / 330
5 / 338
12424078
Ustehøgda 16
5 / 329
1
2
3
4
5
6
7
N
20m
447840
447860
447880
447900
447920
447940

Areal og koordinater

Areal: 1 525,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6707506 **Øst:** 447883

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6707488,21	447879,50	Jord 35,27	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6707523,05	447874,00	Jordfast stein 44,06	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6707563,09	447892,38	Jord 9,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6707554,11	447894,53	Jordfast stein 4,07	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6707554,43	447898,59	Jord 36,07	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6707520,02	447909,39	Fjell 10,43	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6707509,64	447908,39	Jord 35,97	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

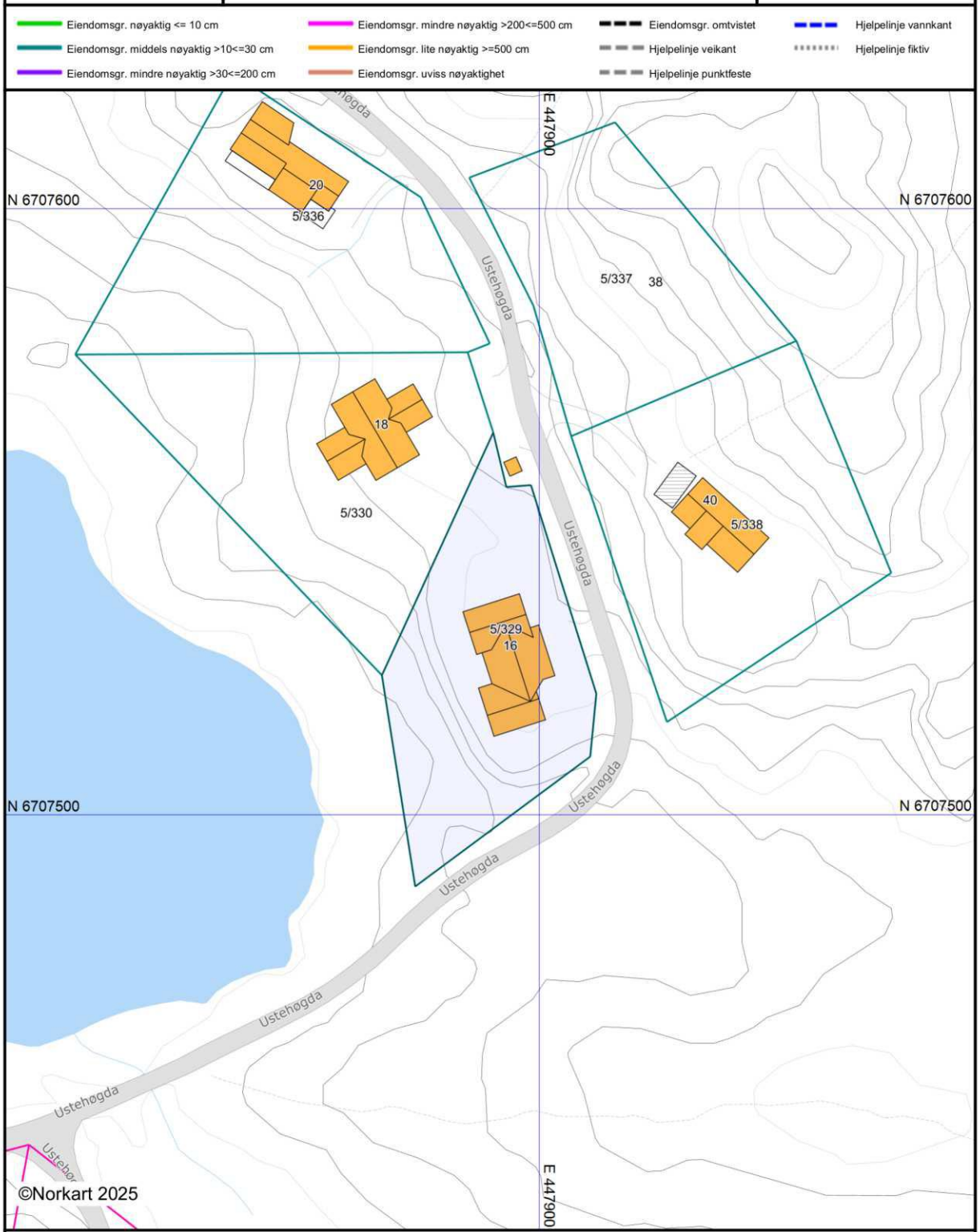
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/329
Adresse: Ustehøgda 16
Dato: 07.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

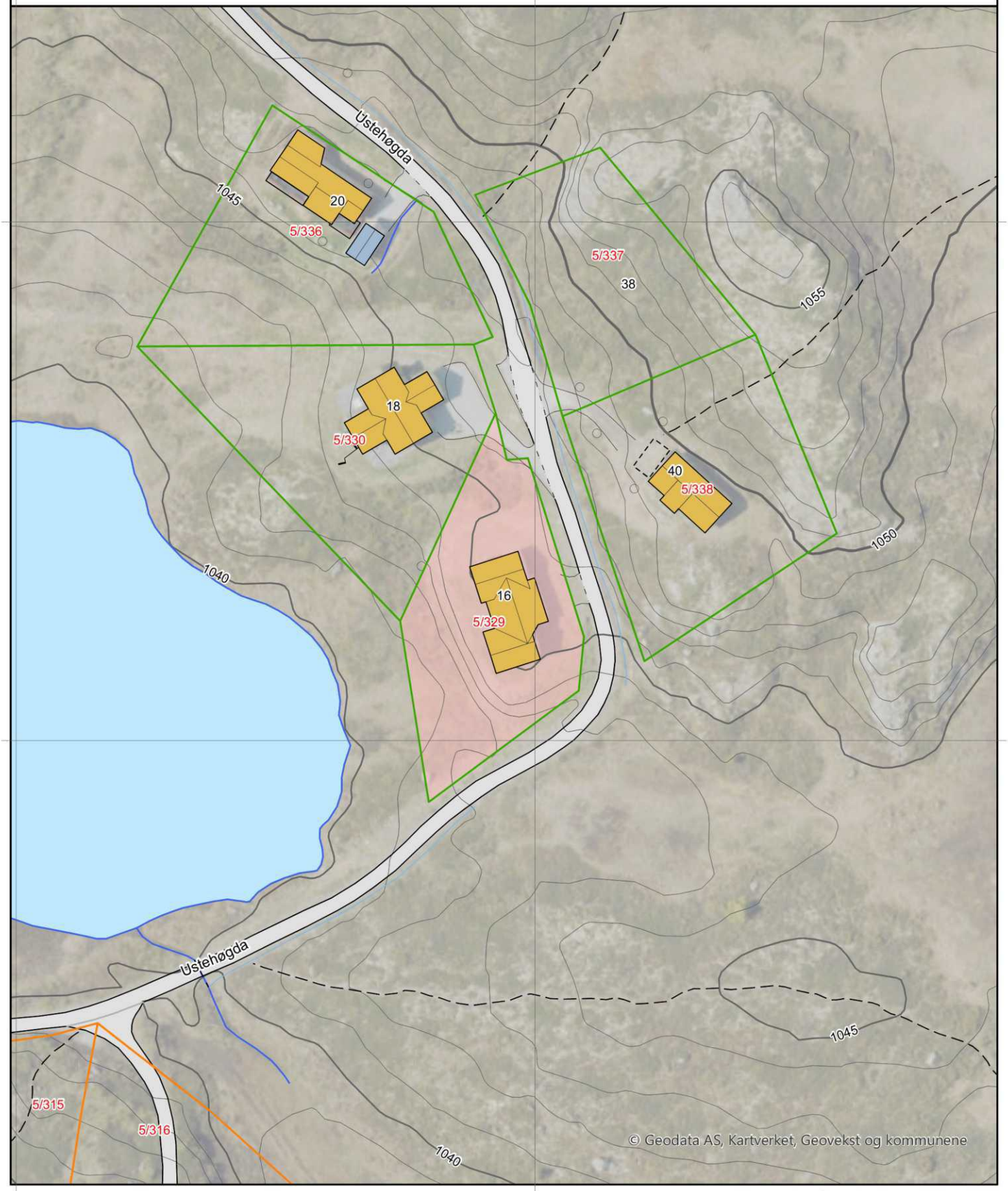
Kommune: 3330 Hol
Eiendom: 3330/5/329/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

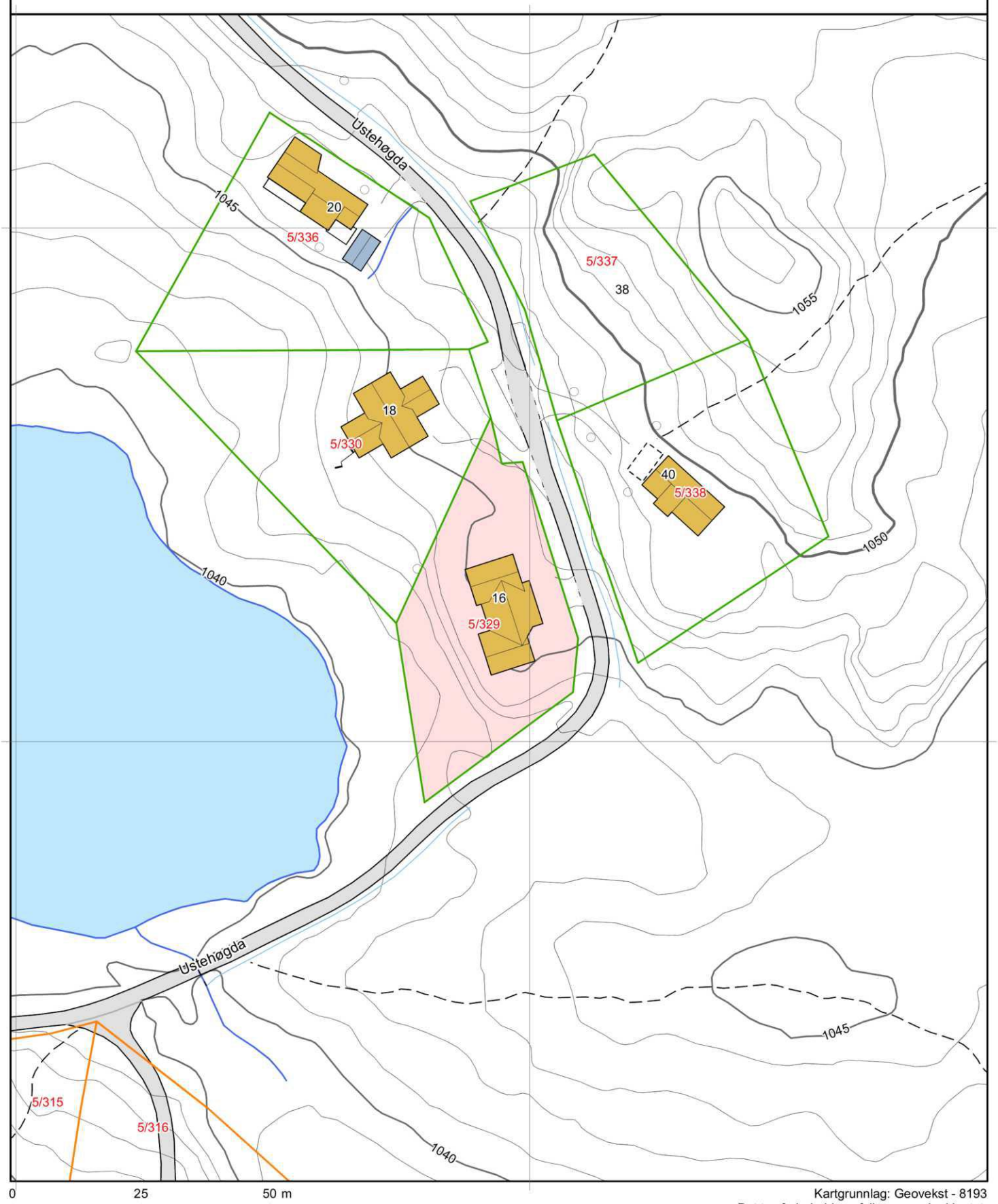
Kommune: 3330 Hol
Eiendom: 3330/5/329/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.7.2026



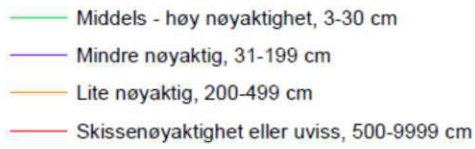
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

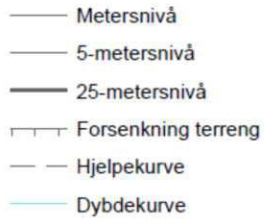


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ustehøgda 16, 3593 USTAOSET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 525 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062005010
Navn	OMRåDET NORD FOR USTEEGGEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/452/vedtak_om_parkeringsareal.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/458/bestemmelsar.pdf

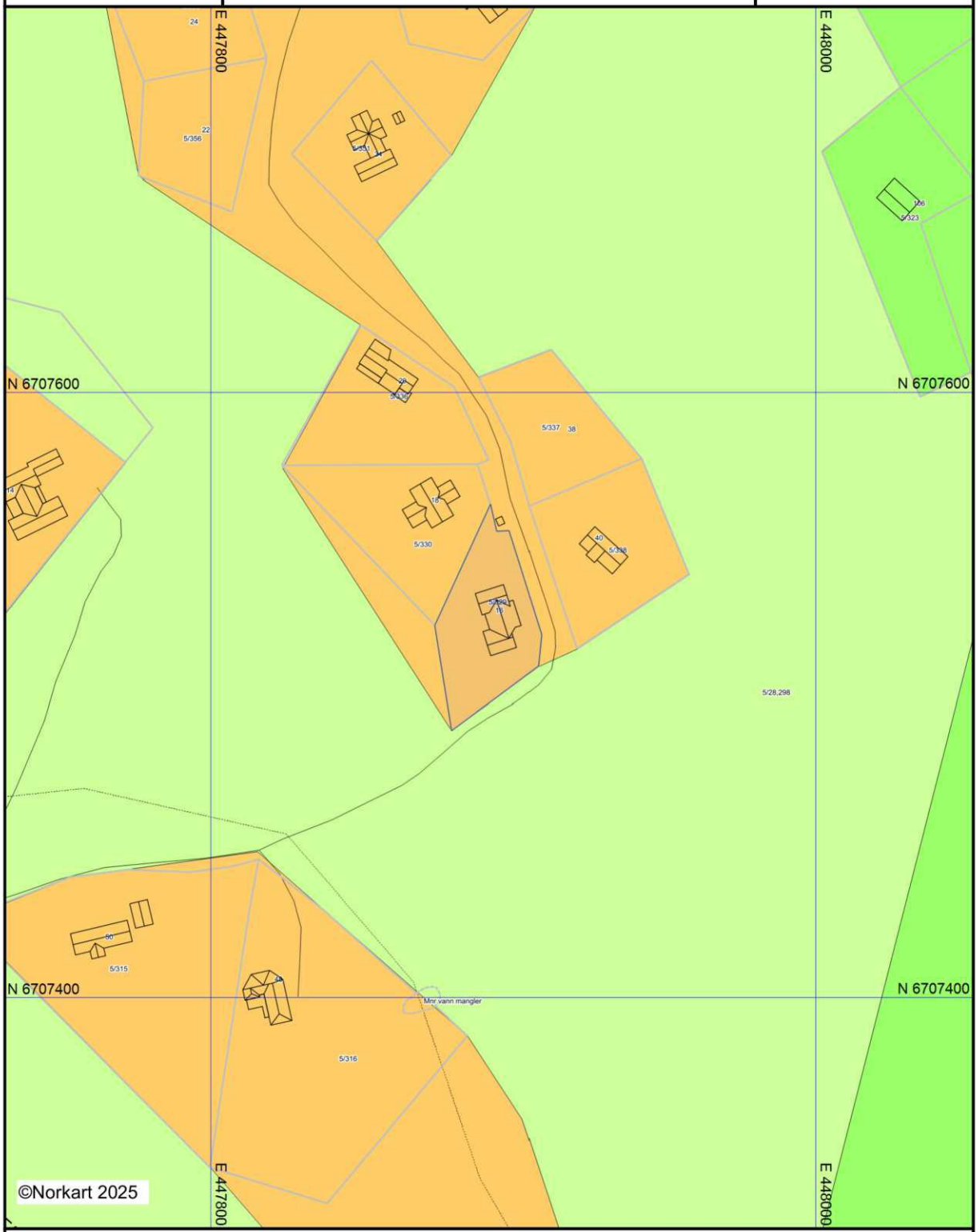
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 5/329
Adresse: Ustehøgda 16
Utskriftsdato: 07.07.2025
Målestokk: 1:2000

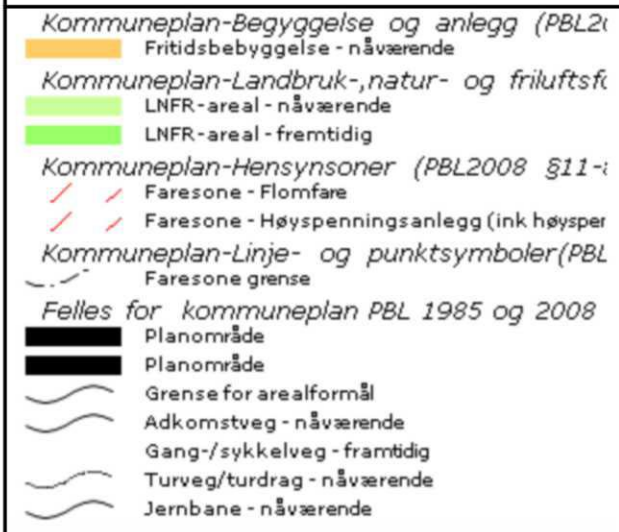
N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



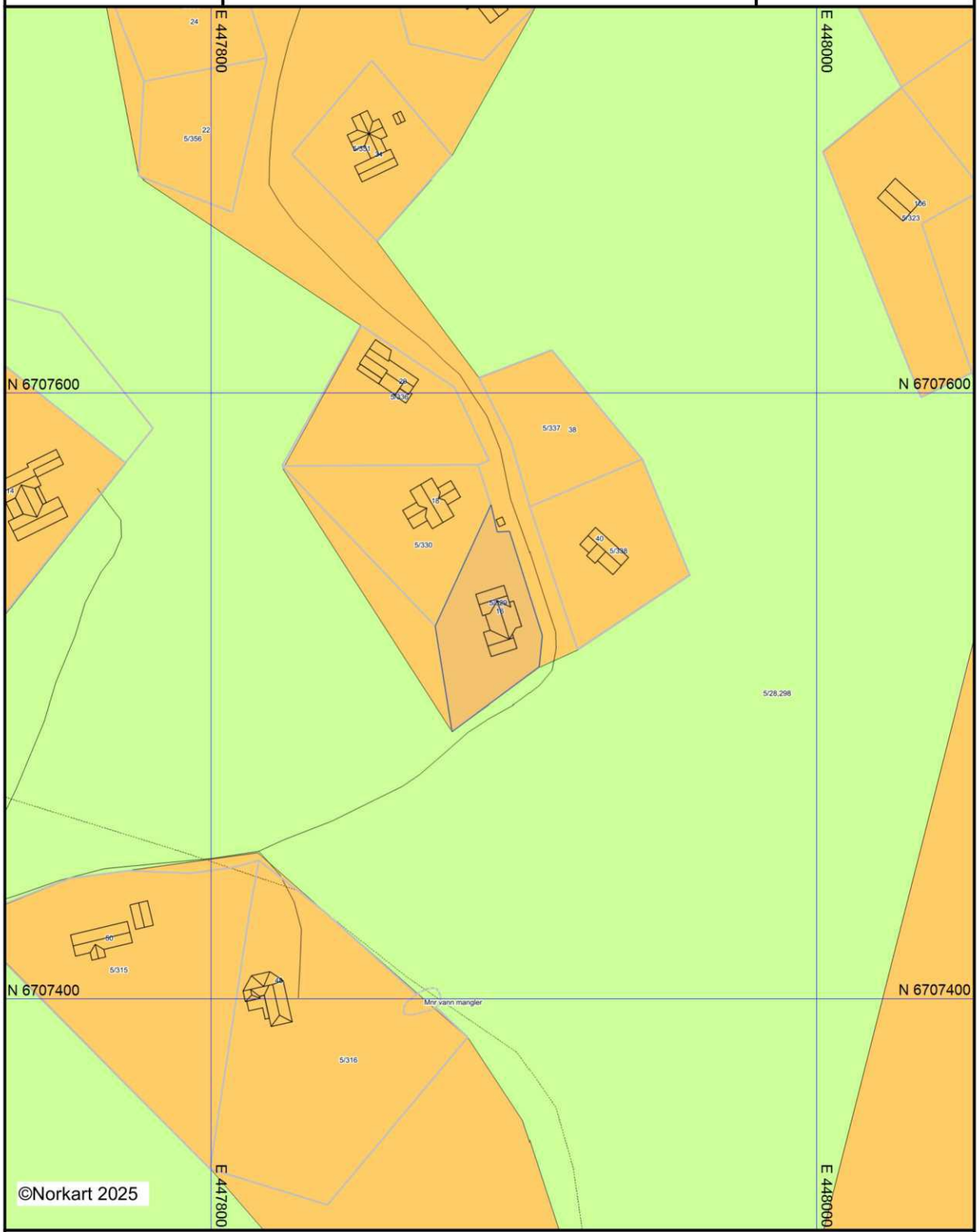
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/329
Adresse: Ustehøgda 16
Utskriftsdato: 07.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Turveg/turdrag - nåværende



PLANBESTEMMELSER

1. Avgrensning av området.
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2. Planformål.
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder :	Område for boliger
	Område for fritidsbebyggelse
Landbruksområder:	Landbruksområde
Offentlig trafikkområde:	Hovedveg Rv. 7
	Kommunal adkomstveg
Fareområde:	Kraftlinje
Spesialområde:	Frisiktsone
	Privat veg

3. Byggeområder:

3.1 Utnytting av området
Utnyttelsen av byggeområdene er vist på plankartet. Som grunnlag for å beregne utnyttelse brukes NS3940 samt veileder "Grad av utnytting" utgitt av miljøvern-departementet.

3.2 Krav til byggemelding
Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomst skal framgå av byggemeldingen. Det skal gjøres rede for hvordan oppfylt terreng er terkt arrondert. Plassering av bygninger, også garasjer og uthus som ikke skal ferdigstilles samtidig med bolig/hytte, skal vises på situasjonsplan.

3.3 Plassering
Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Foreslåtte tomtegrenser er vist på plankartet. Den endelige tomteavgrensning fastsettes av selger/kjøper i samråd med kommunen.

3.4 Utforming
Bebyggelsen skal gis en utforming som tilpasser seg omgivelsene så langt det er mulig/ønskelig, og ikke blir et fremmedelement i landskapet. Fasadene skal være av trematerialer og/eller naturstein. Det skal benyttes tjære eller jordfarger i mørke nyanser. Hvite og lyse farger kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Tak skal fortrinnsvis være av torv eller skiferheller, alternativt shingel. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området.

3.5 Behandling av ubebygde arealer.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfellet bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Jord skal tilføres og tilsås/beplantes.

3.6 Gjerder
Det tillates ikke å sette opp gjerder innenfor byggeområde for hytter.

3.7 Adkomst og parkering
Før hyttetomt kan fradeles og bebygges skal den ha tilfredsstillende adkomst og parkering.

3.8 Vann- og avløp
Før tomt kan fradeles og bebygges skal det foreligge tilfredsstillende løsning for vann- og avløp.

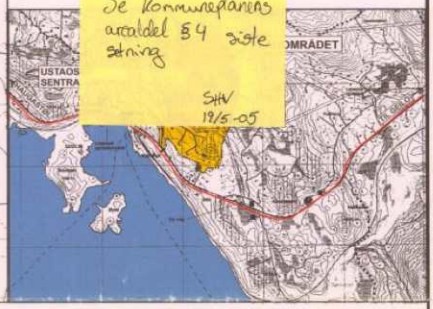
3.9 Kabelframføring
Alle kabler skal legges som jordkabel.

4. Landbruksområde
Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med annen virksomhet eller tiltak enn det som har direkte tilknytning til landbruksnæring.

5. Off. trafikkområde

5.1 Vinterparkering
Før tomt kan fradeles og bebygges skal det foreligge løsning for 2 vinterparkeringsplasser per. hytte.

Hayde !
Se kommuneplanens arealdel § 4 siste setning
SHV 19/5-05



H2
T- BRA - 115 m2
+ uthus 15m2

H3
T- BRA - 115 m2
+ uthus 15 m2

H1
T-BRA - 115 m2
+ uthus 15 m2

B
BYA = 20 %

LANDBRUKSOMRÅDE

Vinterparkering 30 plasser

Reguleringsplan nye boligfelt, Hol kommune

BEBYGGELSESPLAN FOR
OMRÅDET NORD FOR USTEGGEN

Gnr/bnr. 52/116, 5/28, 5/221,5/298, 5/21, 5/146, 5/158, 5/305, 5/ 129, 5/ 337, 5/ 390 HOL KOMMUNE

REGULERINGSFORMÅL
Plan og bygn.loven §25

1. **BYGGEOMRÅDER** (PBL § 25, 1 ledd nr 1)
   - OMRÅDE FOR BOLIGER
   - OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE
2. **LANDBRUKSOMRÅDER** (PBL§25, 1 ledd nr 2)
   - LANDBRUKSOMRÅDE
3. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (PBL § 25, 1 ledd nr 3)
   - RV. 7, ADKOMSTVEG
4. **FAREOMRÅDER** (PBL§25, 1 ledd nr 5)
   - KRAFTLINJE
5. **SPESIALOMRÅDE** (PBL§25, 1.ledd nr 6)
   - FRISIKTSONE
   - PRIVAT VEG

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FORESLÅTTE TOMTEGRENSER
- EKS. HYTTER/HUS SOM INNGÅR I PLANEN
- NUMMERERTE PLANLAGTE HYTTER, VEILEDENDE MØNERETNING
- TURVEG/GANGSTI
- SKILØYPE
- ADKOMST TIL ENKELT-HYTTER

MÅLESTOKK 1:2000 EKV. 5 M

BESKRIVELSE

Planområdet.
Bebyggelsesplanen ligger sørøst for Ustaoset sentrum og omfatter eiendommene 52/116, 5/28, 5/221, 5/298,,5/21, 5/146, 5/158 og 5/305 fordelt på 5 ulike grunneiere, samt 52/359 som tilhører Hol kommune. I tillegg tidligere utskilte tomter 5/ 129, 5/ 337 og 5/ 390.

Overordnede og tidligere planer
Overordnede planer
Utbyggingen er i samsvar med områder for fortettling i Kommunedelplan for Ustaoset - Haugastøl. De planlagte boligene ligger innenfor område avsatt til fortetting av hytter i kommunedelplanen. Det er gitt retningslinjer for arealbruken i kommunedelplanen i form av ulikt antall daa per hytte innenfor et skjønnsmessig avgrenset område

Planens intensjoner.
Bebyggelsesplanen skal gi muligheter for fortetting av boliger og hytter. Planområdet ligger på over 1000m.o.h. i nedre del av området, ned mot Rv 7, er det en del bjørk og vier som til en viss grad skjermer for innsyn/utsyn. I de øvre deler er det mer nakent, med lavere krattvegetasjon, fjellbjørk, lyng og lave viersorter.

Planløsning
Planløsningen omfatter i alt to nye boliger og 17 nye hyttetomter, nummerert på planen. Boligtomtene ligger på kommunal grunn. Gnr/bnr. 5/305 er tidligere fradelt. Dette gjelder også tomtene 5/ 129, 5/ 337og 5/ 390. Tomt nr 5/146 er tidligere delt parallellt med Rv 7. Landskapsmessig ville det imidlertid være gunstigere å dele tomta parallelt med adkomstvegen som vist på plankartet. De resterende eiendommer ønsker å skille ut tomter.

Adkomst til områdene er fra den kommunale vegen opp forbi damvokterboligen. Dette krysset bør utvides uavhengig av om trafikken øker.

Det går turløyper gjennom planområdet langs med kraftlinja på tvers av området og i sekket på østsida av byggeområdene. Det er ikke konflikt mellom de nye hyttene og turløypene. Det kjøres scooter fra riksvegen inn til hyttene bakenfor vinterstid. Disse løypene følger ingen bestemt trasé.

Parkering
Sommerstid er det opparbeidede veger inn i området og parkering opparbeides ved hyttene. Vinterstid er det ikke ønskelig å brøyte vegene inn i området da disse er en viktig del av løypenettet. Vinterparkering er et problem på Ustaoset slik det er idag, da det parkeres langs med riksvegen til hinder for trafikken.

For de planlagte hyttene er det lagt opp til vinterparkering ved den kommunale vegen fra damvokterboligen mot sentrum. Her vil kun begrenset utfylling kunne gi tilstrekkelig antall parkeringsplasser langs med vegen. Grunneier av 5/28 har allerede idag avtale om seks plasser i dette området, i tillegg til to plasser ved innkjøringen til damvokterboligen. Antall plasser som er vist på plankartet tilsvarer 1.7 biler per hytte. Hytteeierne i området leier parkeringsplasser vinterstid. Dette er antagelig/vis den ideelle løsningen for mange av tomtene. Dersom slike avtaler kan dokumenteres ved byggemelding bør derfor den planlagte p-plassen reduseres. Det er også planer om parkeringsanlegg andre steder på Ustaoset, men disse er ikke klare på det nåværende tidspunkt.

Sanitærteknisk standard
Det forutsettes at nye hytter har høy sanitærteknisk standard. Vann/avløpsnett er under planlegging i området, og nye og eksisterende hytter vil kunne knytte seg på.

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon Justering planbestemmelser, tomtene; 3,5,10 og 13 tatt ut,		17.02.99.	ARI
Rv 7 reg. bredde, 14,5m, m.m..			
Kommunestyrets vedtak:			
3.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	0021/99	17.02.99.	
Offentlig ettersyn fra 22. 10. 98. Til 21. 11. 98.			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	156/98	16.09.98.	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		26.06.97.	

SAKS-NR	TEGN NR	SAKS-BEH.

Asplan Viak
Storgata 8
3500 Kongsberg
Tlf: 32736844 Fax: 32734270

BEBYGGELSESPLAN FOR
OMRÅDET NORD FOR USTEGGEN

Gnr/bnr. 52/116, 5/28, 5/221,5/298, 5/21, 5/146, 5/158, 5/305, 5/ 129, 5/ 337, 5/ 390 HOL KOMMUNE

REGULERINGSFORMÅL
Plan og bygn.loven §25

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr 1)

- OMRÅDE FOR BOLIGER
- OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL§25, 1 ledd nr 2)

- LANDBRUKSOMRÅDE

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25, 1 ledd nr 3)

- RV. 7, ADKOMSTVEG

4. FAREOMRÅDER (PBL§25, 1 ledd nr 5)

- KRAFTLINJE

5. SPESIALOMRÅDE (PBL§25, 1.ledd nr 6)

- FRISIKTSONE
- PRIVAT VEG

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FORESLÅTTE TOMTEGRENSER
- EKS. HYTTER/HUS SOM INNGÅR I PLANEN
- NUMMERERTE PLANLAGTE HYTTER, VEILEDENDE MØNERETNING
- TURVEG/GANGSTI
- SKILØYPE
- ADKOMST TIL ENKELT-HYTTER

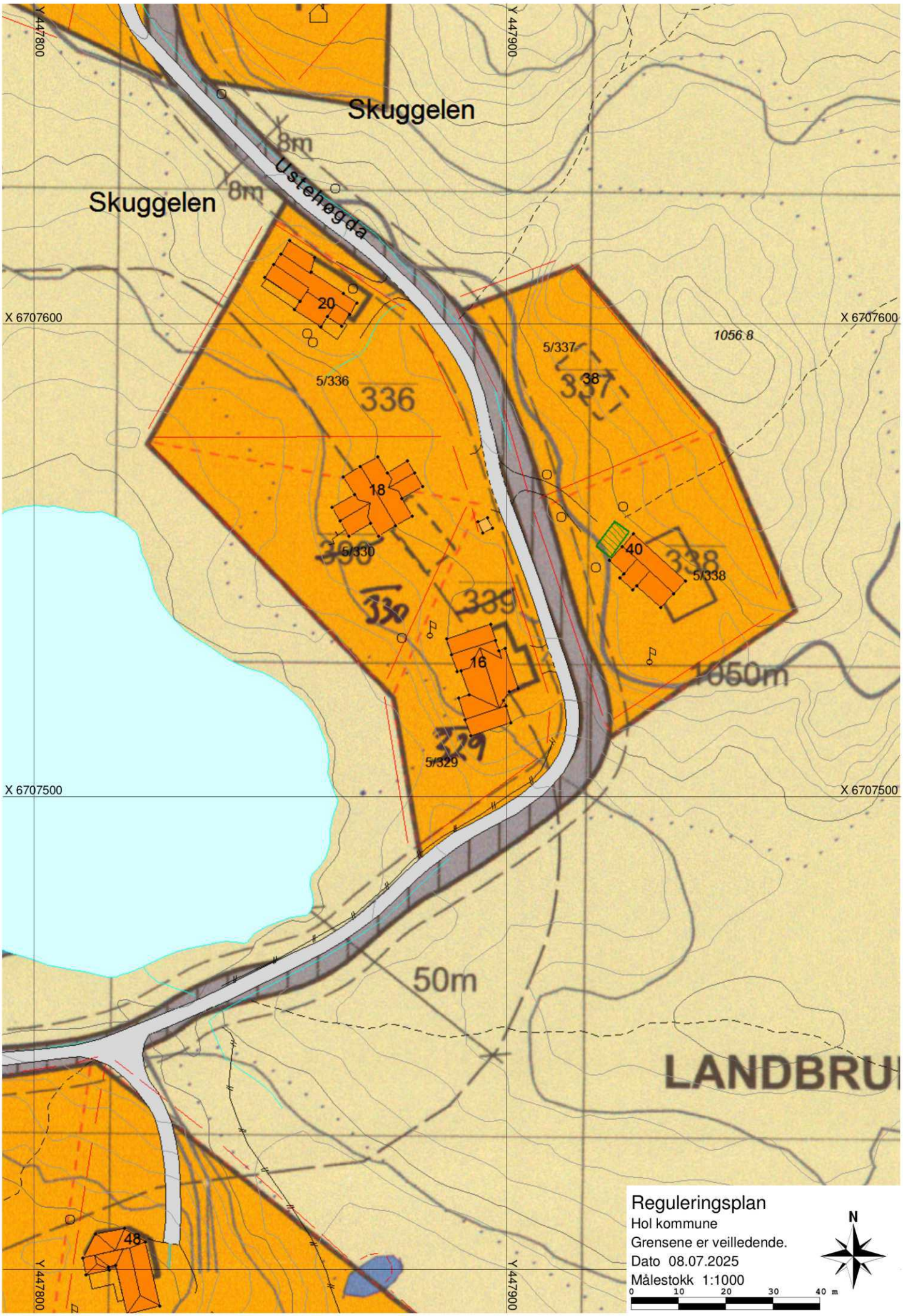
N

MÅLESTOKK 1:2000 EKV. 5 M

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon Justering planbestemmelser, tomtene; 3,5,10 og 13 tatt ut,		17.02.99.	ARI
Rv 7 reg. bredde, 14,5m, m.m..			
Kommunestyrets vedtak:			
3.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	0021/99	17.02.99.	
Offentlig ettersyn fra 22. 10. 98. Til 21. 11. 98.			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	156/98	16.09.98.	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		26.06.97.	

Asplan Viak
Storgata 8
3600 Kongsberg
Tlf; 32736844 Fax; 32734270

SAKS-NR	TEGN NR	SAKS-BEH.


Skuggelen
Skuggelen
8m
8m
Ustehøgda
20
18
16
40
48
5/336
5/337
5/338
5/329
5/330
336
337
338
339
330
329
38
1056.8
1050m
50m
X 6707600
X 6707500
Y 447800
Y 447900
LANDBRU
Reguleringsplan
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 08.07.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

PLANBESTEMMELSER

1. Avgrensning av området.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2. Planformål.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder :	Område for boliger
	Område for fritidsbebyggelse
Landbruksområder:	Landbruksområde
Offentlig trafikkområde:	Hovedveg Rv. 7
	Kommunal adkomstveg
Fareområde:	Kraftlinje
Spesialområde:	Frisiktsone
	Privat veg

3. Byggeområder;

3.1 Utnytting av området

Utnyttelsen av byggeområdene er vist på plankartet. Som grunnlag for å beregne utnyttelse brukes NS3940 samt veileder "Grad av utnytting" utgitt av miljøvern-departementet.

3.2 Krav til byggemelding

Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomst skal framgå av byggemeldingen. Det skal gjøres rede for hvordan oppfylt terreng er tenkt arrondert. Plassering av bygninger, også garasje og uthus som ikke skal ferdigstilles samtidig med bolig/hytte, skal vises på situasjonsplan.

3.3 Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Foreslåtte tomtegrenser er vist på plankartet. Den endelige tomteavgrensning fastsettes av selger/kjøper i samråd med kommunen.

3.4 Utforming

Bebyggelsen skal gis en utforming som tilpasser seg omgivelsene så langt det er mulig/ønskelig, og ikke blir et fremmedelement i landskapet. Fasadene skal være av trematerialer og/eller naturstein. Det skal benyttes tjære eller jordfarger i mørke nyanser. Hvite og lyse farger kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Tak skal fortrinnsvis være av torv eller skiferheller, alternativt shingel. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området.

3.5 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfellet bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Jord skal tilføres og tilsås/beplantes.

3.6 Gjerder

Det tillates ikke å sette opp gjerder innenfor byggeområde for hytter.

3.7 Adkomst og parkering

Før hyttetomt kan fradeles og bebygges skal den ha tilfredsstillende adkomst og parkering.

3.8 Vann- og avløp

Før tomt kan fradeles og bebygges skal det foreligge tilfredsstillende løsning for vann- og avløp.

3.9 Kabelframføring

Alle kabler skal legges som jordkabel.

4. Landbruksområde

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med annen virksomhet eller tiltak enn det som har direkte tilknytning til landbruksnæring.

5. Off. trafikkområde

5.1 Vinterparkering

Før tomt kan fradeles og bebygges skal det foreligge løsning for 2 vinterparkeringsplasser per. hytte.

HOL KOMMUNE
Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00
E-post: postmottak@hol.kommune.no

Dato: 08.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**5**	Bnr:	**329**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ustehøgda 16, 3593 USTAOSET**						

Eiendommen har ferdigattest.	☐
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
Boplikt:	☐
Merknader:	☐

Sak nr. : 516/89
Arkiv : 5/329
Journalnr.: 89/01351

MØTEBOK

HOL KOMMUNE

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb
516/89	Bygningssjefen	25.04.89	SF

SAK: SØKNAD FRA H. FRIELE V/KORDINOR OM OPPFØRING AV HYTTE PÅ GNR. 5, BNR. 329 PÅ USTAOSET

Byggherre: Herman Friele Jr., Høsetevei 13, 5047 FANA

Anmelder : Kordinor, Torgalmenningen 9, 5000 BERGEN

Tomten som nå søkes bebygd ligger innenfor område 3.7 i kommuneplanens arealdel, hvor det er tillatt med bebyggelse til bolig, erverv, hytter og reiselivsanlegg.

Hytten er planlagt med en grunnflate på 106 m^2. I henhold til tegningene vil bygget få torvtak. Det er opplyst i søknaden at bygget skal tilknyttes off. avløpsledning.

Det er ikke innsendt søknad om ansvarsrett.

Bygningssjefen

VEDTAK:

Bygningssjefen godkjenner oppføring av den omsøkte hytte i henhold til tegninger datert 27.02.89, på følgende betingelser:

1. Hytten skal settes på armert grunnmur.

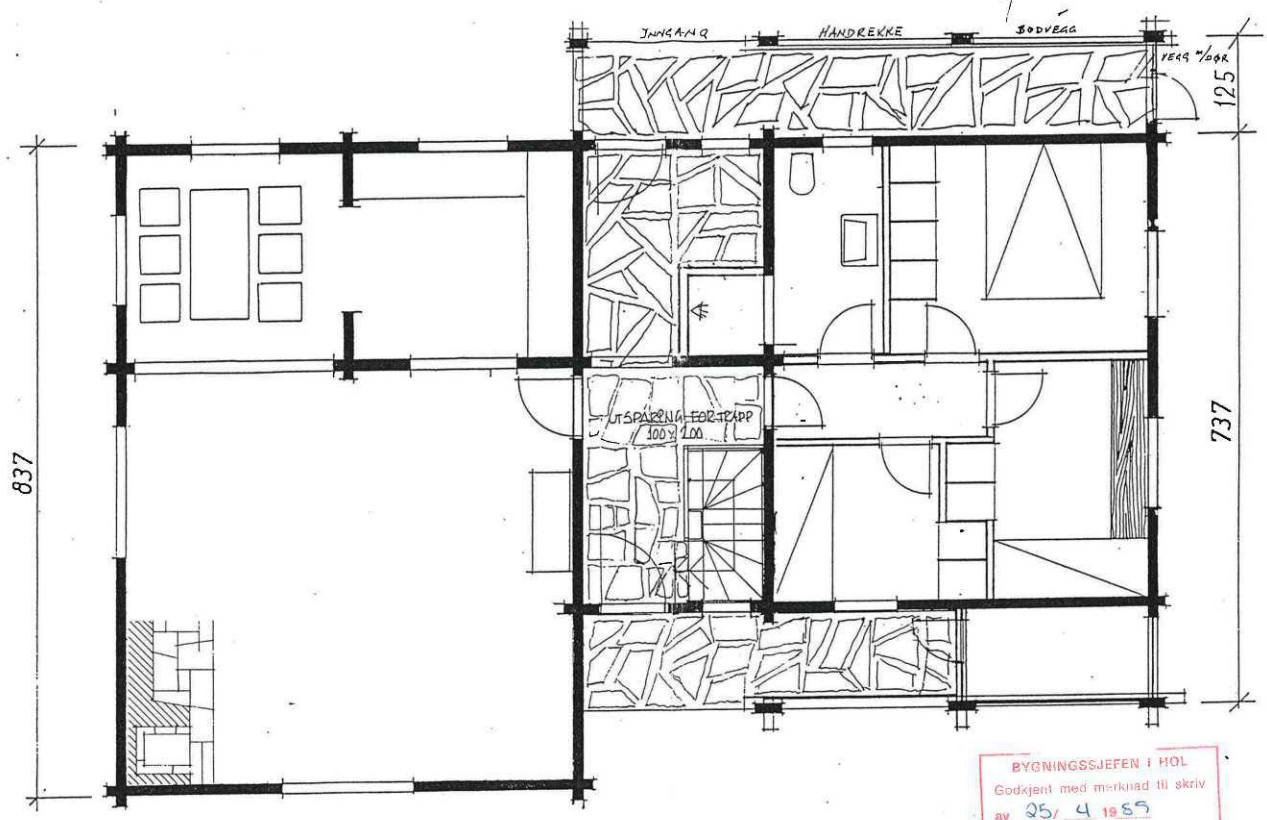
2. Det skal monteres røykvarsler i bygget.

3. Det må innsendes søknad om tilkobling til off. avløpssystem.

4. Det må innsendes søknad om ansvarsrett.

5. Det må anlegges/ foreligge skriftlig avtale om vinterparkering for 2 biler.

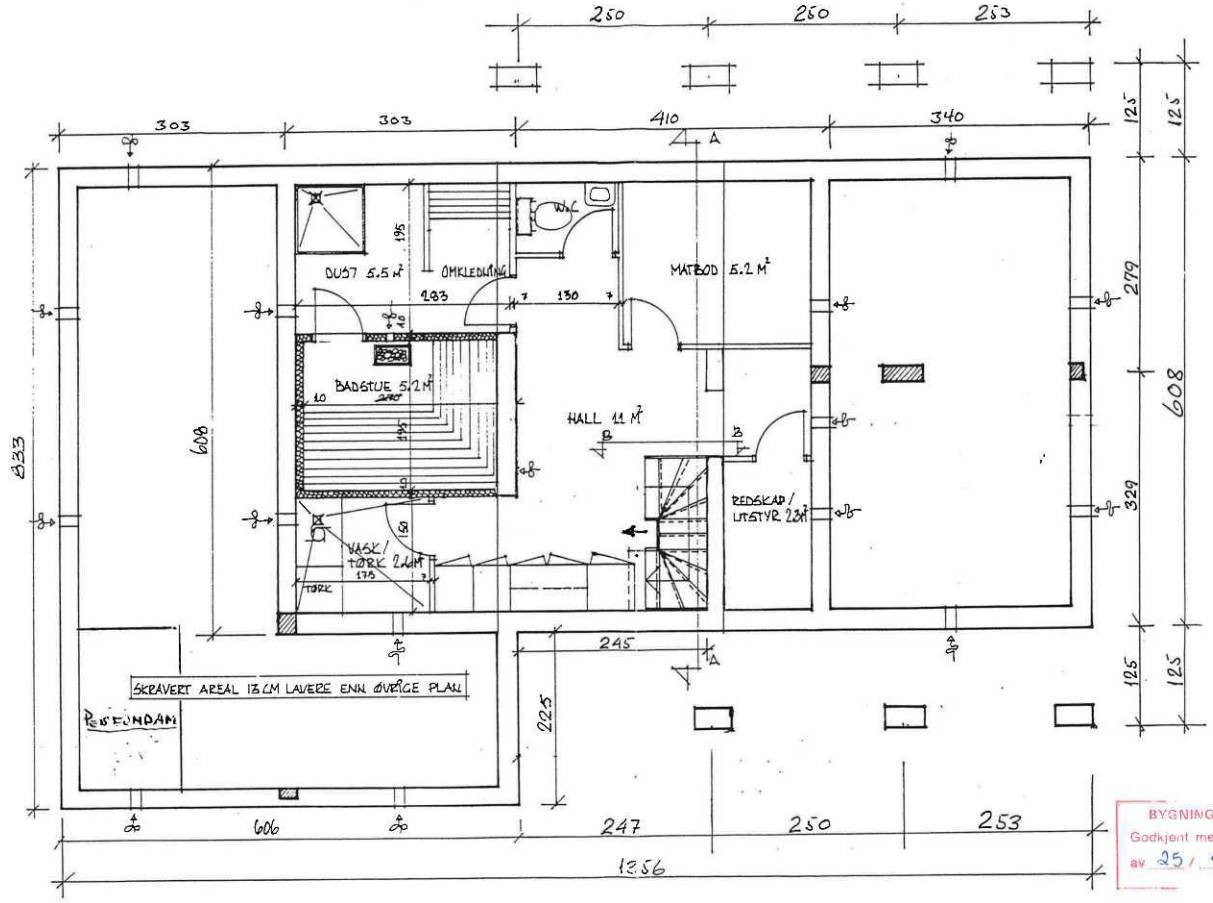
6. Endelig plassering skal foretas av bygningsmyndighetene.



BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 25/ 4 1955

REVIDERT 11.6.89.

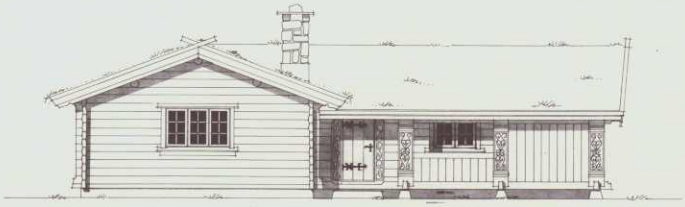
FRIELE
27.2.89.
REAL BYGG A/S.

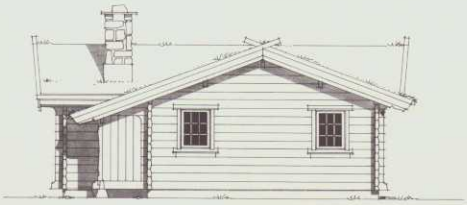


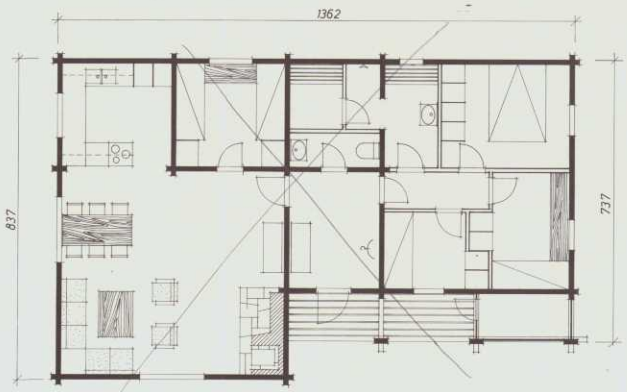
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 25 / 4 19 89

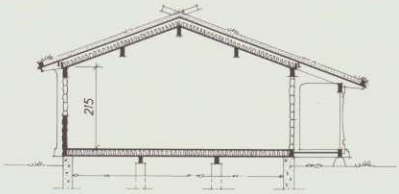












BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til dette
av 85/4 85 83

kordinor
H. Bryner - Tlf. (05) 32 09 22
Torgalm. 9 - 5 etg. - 5000 Bergen - Norge

"MAGNUS 106"	Målestokk 1:50	Tegn. KVR	Dato 1-7-82
Plan, snitt og fasader			Tegning nr.
Arkitektene Kari og Odd Veie-Rosvoll - for Real Bygg A/S			
Rettet			

HOL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Adresse : 3576 HOL
Telefon : 32089100
Telefax : 32089395
Bankgiro: 2333.07.01145
Postgiro: 0809 5498605
Postgiro (skatt): 0827 5806200

KAFFEHUSET FRIELE A/S
V/HERMANN FRIELE JR.
MIDTUNHAUGEN 6

5050 NESTTUN

Deres ref. | Vår ref. ØG/95/965/005/327 | Dato:21.07.1995

BYGNINGSSJEFEN
SAK NR.: 112/95

FRIELE JR. REVIDERTE TEGNINGER FOR UTVIDELSE AV HYTTE PÅ GNR. 5, BNR. 32? PÅ USTAOSET

Bygningssjefen dispenserer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7, fra krav om bebyggelsesplan innenfor område betegnet som LNF 3.1 i arealdelen til kommuneplan for Hol. Dispensasjonen gjelder for oppføring av et tilbygg til hytte etter tegninger datert 30.4.95, og er gitt på følgende vilkår:

1. Tilbygget skal settes på ringmur/plate som naturlig knytter bygningen til terrenget.

2. Bygningen skal males/beises i duse naturfarger som er tilpasset stedets vegetasjon og eksisterende hytte. Vindus og dørkarmer kan males/beises i duse brekkfarger. Taktekking skal være som for eksisterende hytte.

Bygningssjefen har i sin dispensasjon lagt vekt på at det er urimelig og lite formålstjenelig å kreve bebyggelsesplan for oppføring av tilbygg til hytte der hytta etter tilbygg er å regne som en enhet.

Forøverig skal bygningene oppføres i hennhold til plan- og bygningsloven, "Byggeforskrift 1987" samt annen særlovgvning herunder forurensingsloven, med vekt på følgende:

- Før oppføring av hytta kan igangsettes skal det være en ansvarshavende for arbeidene. Det skal søkes om ansvarsrett på vedlagte skjema.

- Det skal monteres røykvarsler(e) i hytta som høres godt på soverom når mellomliggende dør er lukket.
  Det skal også monteres manuelt slokkingsutstyr i hytta som kan benyttes i alle rom.

- Grunnen under og terrenget omkring bygningen skal dreneres, eller bygningen skal isoleres og beskyttes ved andre tekniske foranstaltninger, slik at det ikke oppstår skadelig fuktighet i bygningen.
  Grunnen under samt grunnen og terrenget omkring bygningen skal behandles og formes slik at grunnmur og konstruksjoner ikke utsettes for skadegjørende jordtrykk eller teletrykk.

Før tilbygget tas i bruk, skal melding gis til bygningssjefen i Hol for besiktigelse av bygget, og utstedelse av ferdigattest, event. midlertidig brukstillatelse.
Jfr. Plan - og bygningslovens § 99.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år.
Jfr. Plan - og bygningslovens paragraf 96.

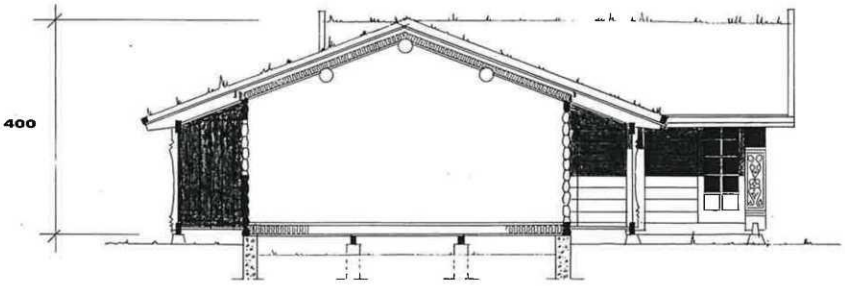
Når søknad om ansvarsrett er innsendt, og ansvarshavende er godkjent, vil ett sett med tegninger og søknadsskjema bli returnert i stemplet stand.
En gjør oppmerksom på at byggearbeidene ikke kan igangsettes før det foreligger stempla tegninger.

Med hilsen
for bygn.sjefen

Øystein Grøgård
Avd.Ing.

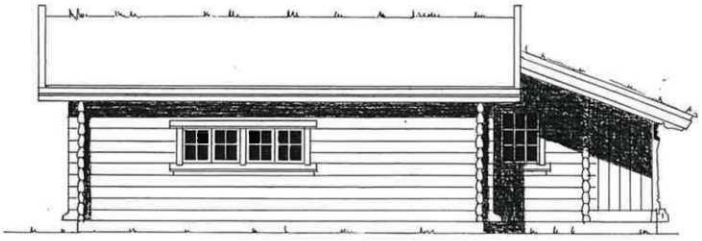
Vedlegg: Søknadsskjema for ansvarsrett mm..

Kopi: Erik Fersum ark. mnal.



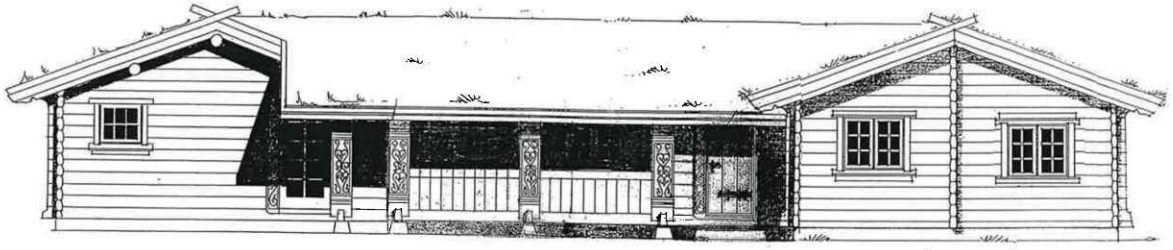
TILBYGG TIL HYTTE FRIELE
USTAOSET GNR. 5, BNR. 329
SNITT MED FASADE MOT NORD
MÅL 1 : 100
DATO: 30.4. 1995

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 21/7 19 95
Saac/12/95-



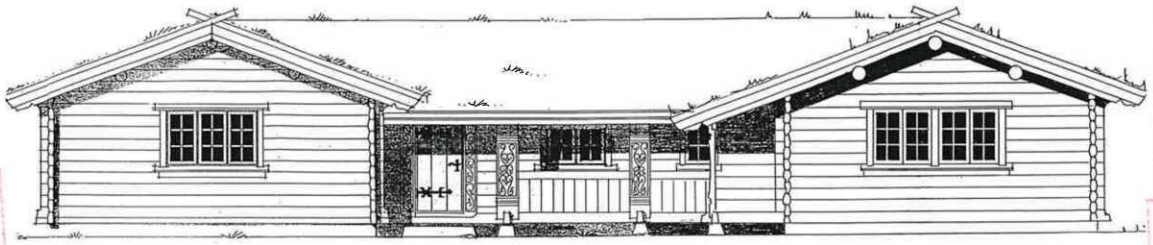
TILBYGG TIL HYTTE FRIELE
USTAOSET GNR. 5, BNR. 329
FASADE MOT SYD
MÅL 1 : 100
DATO: 30.4. 1995

EIENDOMSSKATTEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 21/7 1995
Sak 112/95



TILBYGG TIL HYTTE FRIELE
USTAOSET GNR. 5, BNR. 329
FASADE MOT ØST
MÅL 1 : 100
DATO: 30.4. 1995

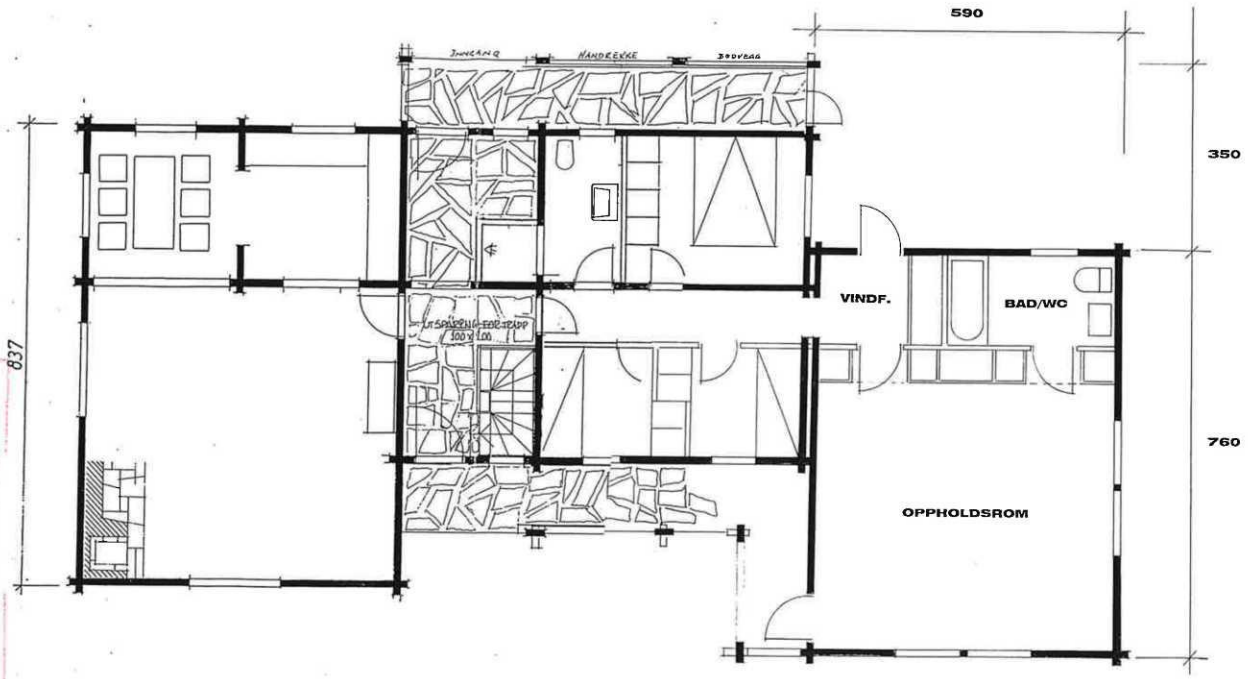
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 21 7 95
Sak 112/95



TILBYGG TIL HYTTE FRIELE
USTAOSET GNR. 5, BNR. 329
FASADE MOT VEST
MÅL 1 : 100
DATO: 30.4. 1995

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 21/7 19 95
Sak 112/95

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av ____/____ 19____

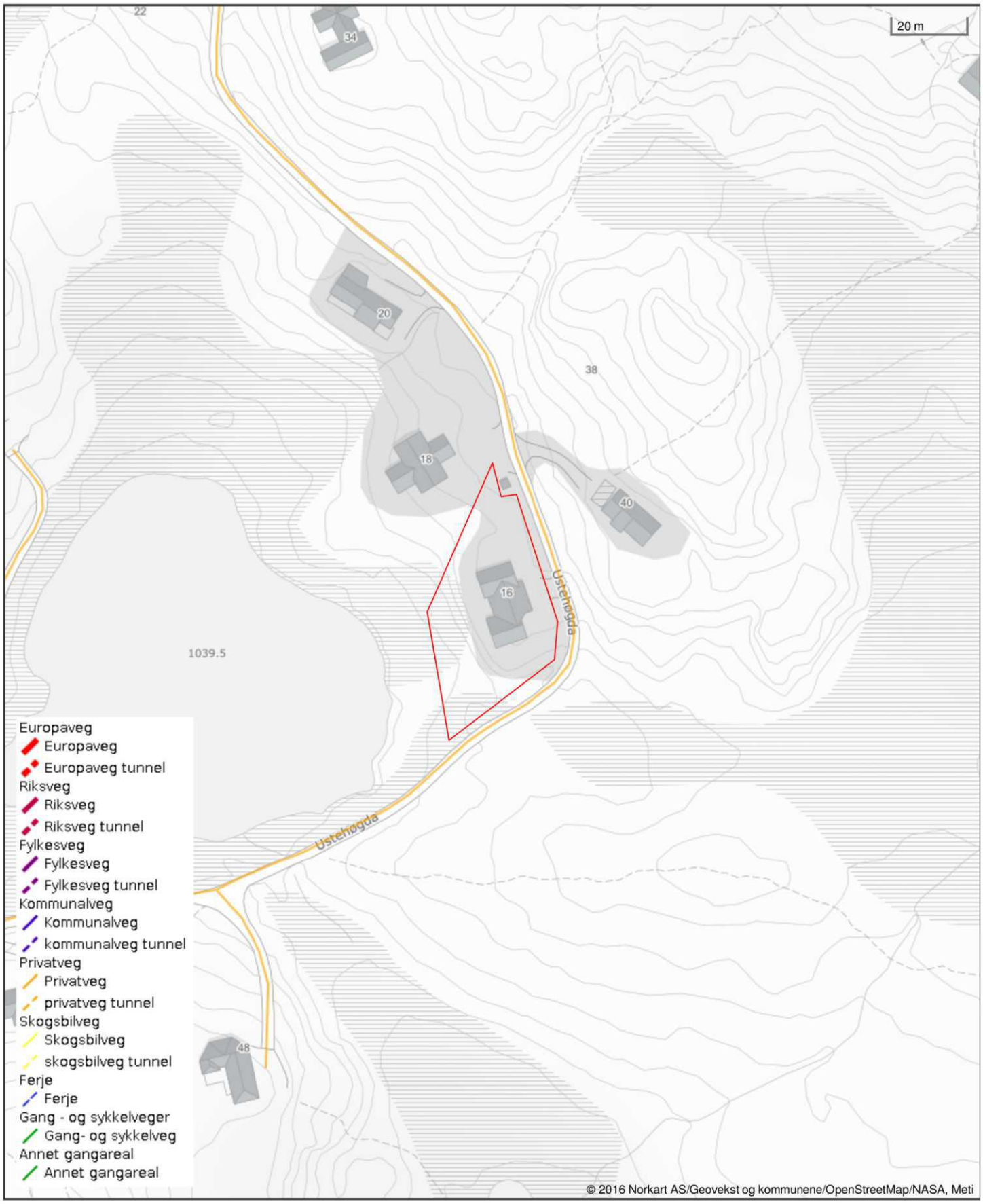


BYGNINGSDELEN I HOV
Godkjent med anvisning til skiv
av 21 / 7 1995
Saksnr 95/1247

TILBYGG TIL HYTTE FRIELE
USTAOSET GNR. 5, BNR. 329
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1 : 100
DATO: 30.4. 1995

Utskriftsdato: 07.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 5/329//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.07.2025

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ustehøgda 16, 3593 USTAOSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 21.07.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ustehøgda 16, 3593 USTAOSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 342,30 kr
Eiendomsskatt	3 416,01 kr
Feiing	1 136,01 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Sum	**20 108,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1756300 pro	2.00	1/1	0 %	3 513,00 kr	2 341,34 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	2 352,50 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	110,82 kr
Feiing og tilsyn F 8. hvert år	0%	1 stk	399.00	1/1	0 %	399,00 kr	266,00 kr
Kloakk Ustaoset m3	15%	200 m3	36.82	1/1	0 %	7 364,60 kr	4 909,74 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	2 949,36 kr
					Sum	**19 395,65 kr**	**12 929,76 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Dok.avg. 2400.-

SENTRALSKATTEKONTORET
NORDRE ØRRET

DAGBOKSTEMPEL
02 DES 86 05955
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

S K J Ø T E

Undertegnede Ferdinand Meyer, Bergen, p.nr. 021017 [redacted]
selger, skjøter og overdrar herved til
A/S Turistbedrift, Ustaoset i Hol
min eiendom

"Sekseren", gnr. 5, bnr. 329, Ustaoset i Hol.

Kjøpesummen kr. 120.000,- -kroneretthundreogtyvetusen- er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen overdras i den stand og stilling den nå befinner seg, med hvilken kjøper er bekjent, og overdras med tilliggende rettigheter og påhvilende forpliktelser, således som den har vært eiet av selger, dog uten pengeheftelser av noen art.

Kjøper har ikke adgang til å inngjerde parsellen og jakt-fiske- og beiterett tilhører hovedbruket som selgers eiendom opprinnelig er utskilt fra.

Bergen, den 1. des. 1986.

Ferdinand Meyer (s)
.....

Undertegnede bevitner herved at Ferdinand Meyer egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 18 år.

Bergen, d.s.d.

Berent Friele (s)
.....
advokat

Rett gjengivet:
for utsk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ustehøgda 16, 3593 Ustaoset
Gnr. 5, Bnr. 329, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260128

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 979 75 151

E-post: jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
