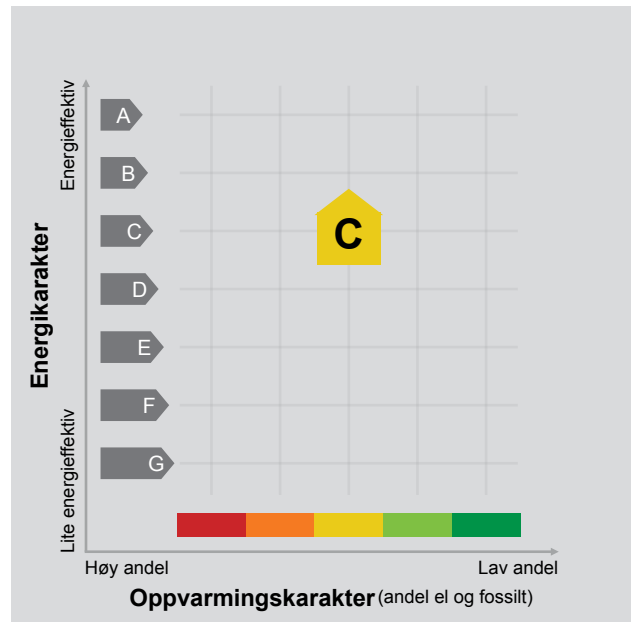


ENERGIATTEST

Adresse	Slalåmbakken 49
Postnummer	2880
Sted	NORD-TORPA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	138
Bygningsnummer	300013692
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5204
Dato	06.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Slalåmbakken 49
Postnummer: 2880
Sted: NORD-TORPA
Kommune: Nordre Land
Bolignummer: H0101
Dato: 06.08.2024 19:38:04
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5204

Kommunennummer: 3448
Gårdsnummer: 148
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 138
Bygningsnummer: 300013692

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NORDRE LAND KOMMUNE

Plan- og næring

FERDIGATTEST.

Plan-og bygningsloven av juni 1986 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidsted (adr.) : Spåtind, 2880 Nord- Torpa
Registernr (Gnr/Bnr) : Gnr. 148 bnr. 1 fnr. 138
Bygningsnr. : 300013692

Arbeidets art : Nybygg
Bygningens art (Kode) : Hytte (161)
Bruksareal (Bra) : 158 m²
Dato for søknad : 09.06.08
Dato for vedtak : 19.06.08
Myndighet : Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk
Sak nr. : D-176/08
Renovasjon : Renovasjon
Vann – avløp : Privat
Antall piper : 1 stk

Tiltakshaver : Geir Solbrekken
Adresse : Manesjen 2A, 2050 Jessheim

Anmelder : Hellvik Hus Romerike AS
Adresse : Energivegen 5, 2050 Jessheim
Dato sluttkontroll : 29.06.2009
Ansvarlig utf. : Hellvik Hus Romerike AS
Adresse : Energivegen 5, 2050 Jessheim

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltak. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan-og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. Pbl. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning (jfr. § 93)

Dokka den: 16.07.09



NORDRE LAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGG- OPPFØLGING

Arvid Overlier
Arvid Overlier

Sendes til: Tiltakshaver, anmelder, eiendomsavd, driftavd- her.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	148	1	138			
	Adresse Spåtind hyttefelt, tomt 3				Postnr. 2880	Poststed Nord-Torpa

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☒ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	4 - 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Hellvik Hus Romerike AS

Dato
29.06.2009

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

GEIR SOLBREKKEN

NORDRE LAND KOMMUNE

Landbruk/Miljø/Teknisk

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan-og bygningsloven av juni 1986 § 99, nr 2 og 3.

Arbeidssted (adr.) : Spåtind, 2880 Nord- Torpa
Registernr (Gnr/Bnr,Fnr) : Gnr. 148 bnr. 1 fnr. 138
Bygningsnr. : 300013692

Arbeidets art : Nybygg
Bygningens art (Kode) : Hytte (161)
Bruksareal (Bra.) : 158m2
Dato for søknad : 09.06.08
Dato for vedtak : 19.06.08
Myndighet : Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk
Sak nr. : D-176/08
Installert vannmåler : Nei
Renovasjon : Container
Vann – avløp : Privat
Antall pipeløp : 1 stk

Tiltakshaver : Geir Solbrekken
Adresse : Manesjen 2A, 2050 Jessheim

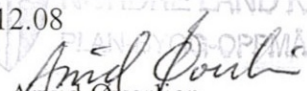
Anmelder : Hellvik Hus Romerike AS
Adresse : Energivegen 5, 2050 Jessheim

Dato kontroll : 12.12.08
Ansvarshavende : Hellvik Hus Romerike AS
: Energivegen 5, 2050 Romerike

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Plan-og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for hele bygget eller følgende deler av bygget:

Ferdigattest må begjæres når følgende arbeider er utført.
Div loft, belistninger.

Sted og dato : 12.12.08


Arvid Overlier

Kopi sendes til: Tiltakshaver, anmelder, drift her

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	148	1	138		300013692	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Spåtind hyttefelt, tomt 3				2880	Nord-Torpa

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Sommer 2009

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☒ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Hellvik Hus Romerike AS

Dato
12.12.2008

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

GEIR SOLBREKKEN



FESTEKONTRAKT FOR TIDSFØRMÅL (Hytte)



Returneres til:

Doknr: 942871 Tinglyst: 19.11.2007
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen				
Kommunenr. 0538	Kommunenavn Nordre Land	gnr. 148	bnr. 1	festenr. 138
Beskaffenhets: ☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd		Bruk av grunn: F - Fritidseiendom		

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer) 9 6 6. 0 5 6. 2 5 8	Statskog SF

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 070258. [REDACTED]	Navn Geir Solbrekken	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 5.200,-

5. Festetid	
Inntil videre, jf tomtfesteloven § 7	Regnet fra dato: 01.11.2007

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående, jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.
7.2 Andre særtilkår:

Side 1 av 3	Dato, 19/11-07	Utsteders underskrift [Signature]
-------------	-------------------	--------------------------------------

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt nr. 3.
Tomten identifiseres med målebrev.

Bebyggelsens areal og utforming skal være i samsvar med gjeldende reguleringplan for området.

Unntak fra nevnte arealbegrensning krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke.

Grunndisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunndisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor festearealet.

8.2 Festeavgift

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret.
Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien under forutsetning av at dette er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra avtalens inngåelse.

8.4 Tomteverdi

Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr 100.000/daa.

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for kart- og delingsforretning, dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. dekkes av fester.

8.6 Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd.

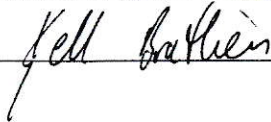
Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

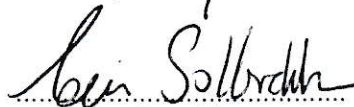
Prisen er kr 5.000,- pr. daa. Hvis målebrev viser mer enn 5 % avvik fra midlertidig kartforretning vil festeavgift avtalt i pkt. 4 bli justert tilsvarende.

side 2 av 3	Dato 14/11-07	Utsteders underskrift 
-------------	------------------	---

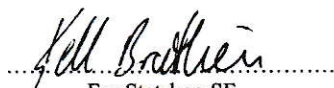
9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

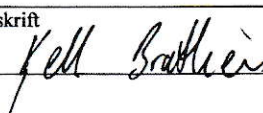
Jessheim, den 30/10-07


Fester(e)

Lillehammer, den 14/11-07


For Statskog SF
Kjell Bratlien

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato	Utsteders underskrift
	14/11-07	

Nabolagsprofil

Slalåmbakken 49

Høyde over havet

922 m



Offentlig transport

Nysætra 14 min 🚗
Linje 412 12.2 km

Strømsgrenda 17 min 🚗
Linje 412 14.4 km

Avstand til byer

Lillehammer 1 t 4 min 🚗

Hamar 1 t 34 min 🚗

Oslo 2 t 57 min 🚗

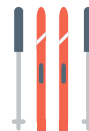
Ladepunkt for el-bil

Spåtind fjellstue 7 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 463 m



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 54 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Sport

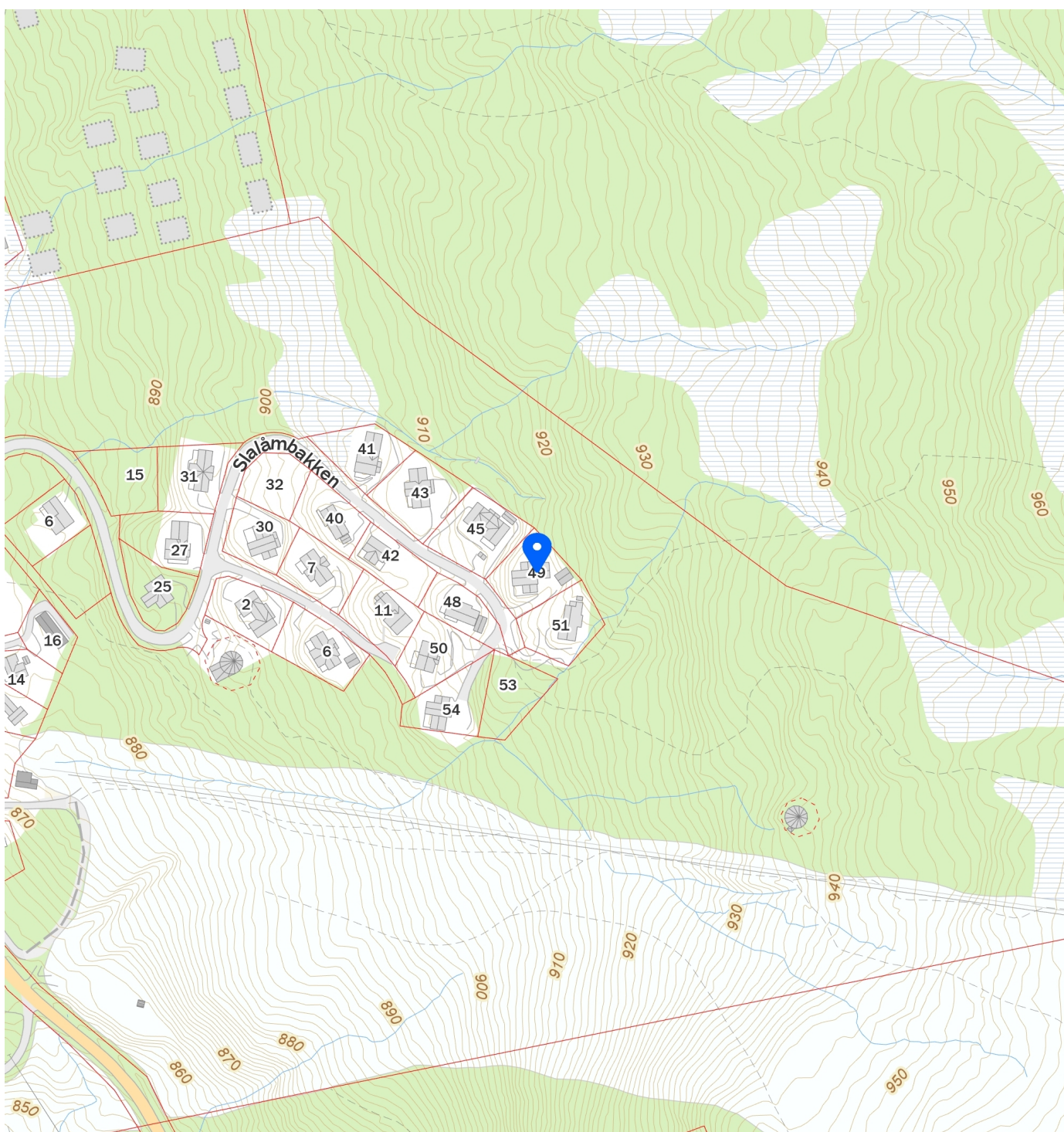
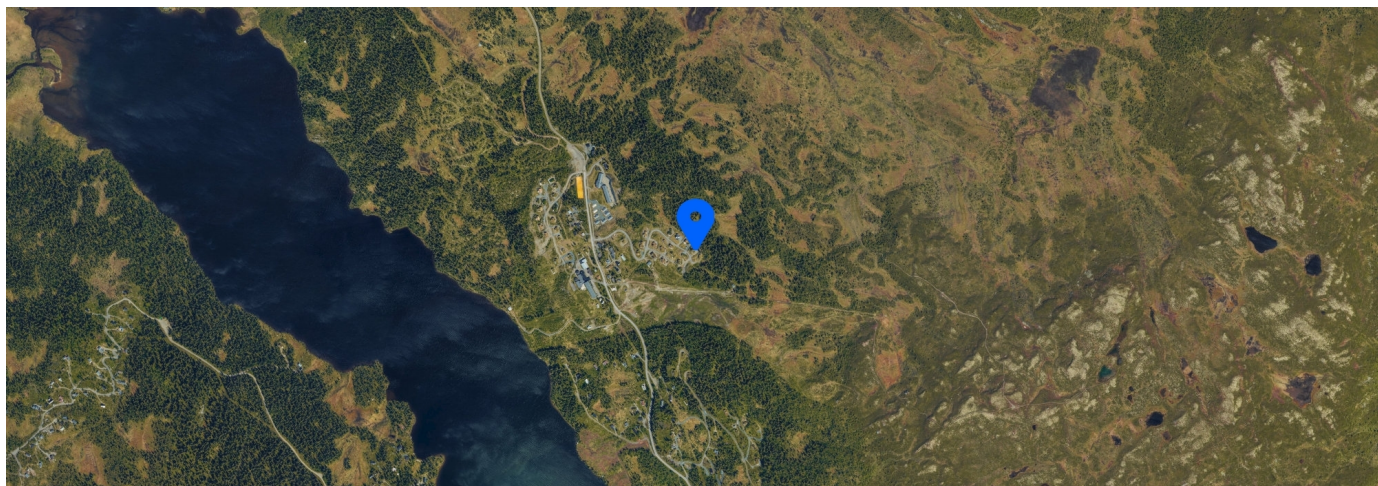
Åmotd ballbane 27 min 🚗
Fotball 22.2 km

Torpa barne- og ungdomsskole 30 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 25.9 km

Dagligvare

Joker Torpa 23 min 🚗
Søndagsåpent 19.4 km

Nærbutikken Nørstelien 31 min 🚗
Post i butikk, PostNord 26.2 km



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Slalåmbakken 49, 2880 NORD-TORPA
 NORDRE LAND kommune
 gnr. 148, bnr. 1, fnr. 138

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20279-1535

Referansenummer: BB7479

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom beliggende i Synnfjellet like ovenfor Spåtind fjellhotell. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med flott utsikt og gode solforhold.

Alpinbakken går forbi like bortenfor eiendommen, men denne er pt ikke i drift grunnet at heis ikke tilfredsstiller dagens krav. Meget flott utsikt fra eiendommen og tomt med hytte ligger vest vendt som gir eiendommen meget gode solforhold.

Tomt ligger på ca 917 moh. iht kommunens webkart. Området har et meget godt utbygd skiløypenett og det er mange muligheter for aktiviteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Muligheter for jakt og fiske i området om man løser kort for dette.

Hytten har en gjennomgående høy standard og inneholder blant annet 4 soverom og 2 flislagte bad. Funksjonelt kjøkken med tidsriktige overflater på innredning.

Biloppstillingsplass på eiendommen og i 2 garasjer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 2008.

Oppført med støpt plate på mark.

Vegger er oppført i bindingsverk med utvendige stolper som gir hytten et stavlaftutseende og denne delen av konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Saltakkonstruksjon i tre med synlige åser innvendig. Taket er tekket med torv.

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Dører med malte overflater og isolerglass.

Garasje som er bygget inntil hytte er oppført med støpt plate på mark og ellers vegg og takkonstruksjon lik utseende til hytte.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

Varmekabler i gulv på hele 1. Etg og bod ved garasje samt bad i 2. Etg iht opplyst av eier.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har en gjennomgående høy standard og fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Noe vedlikehold og reparasjoner må likevel påregnes bla. grunnet alder.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Privat felles vei for adkomst og denne holdes åpen hele året.

Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat rundt hytte og skrånet på vest, øst og nordsiden.

Opparbeidelse med grus på gårdsplass og blomstereng i skråninger iht opplyst.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser. Årlige kostnader med privat veg må påregnes variasjoner som vil avhenge av nedbørsmengder og vedlikeholdsbehov.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Vaskerom er tegnet inn som teknisk/lager. Anbefales at tegninger oppdateres slik at de samsvarer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Anneks

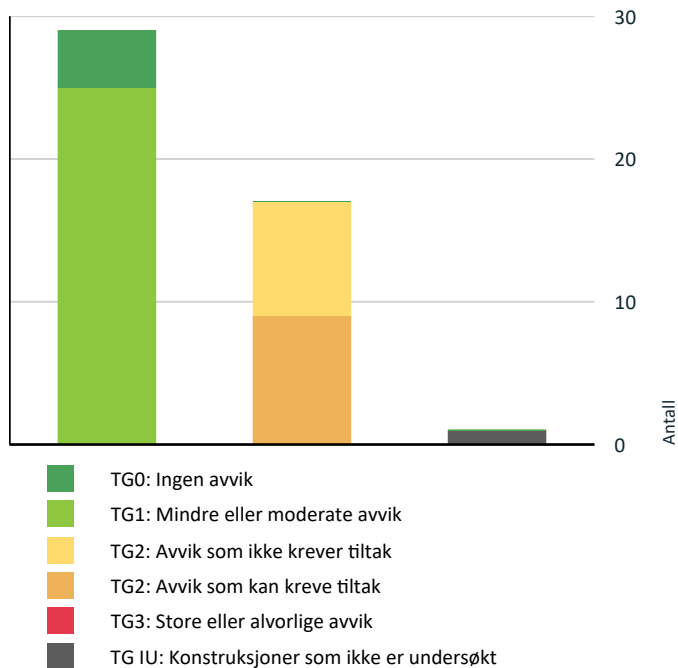
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

VANN:

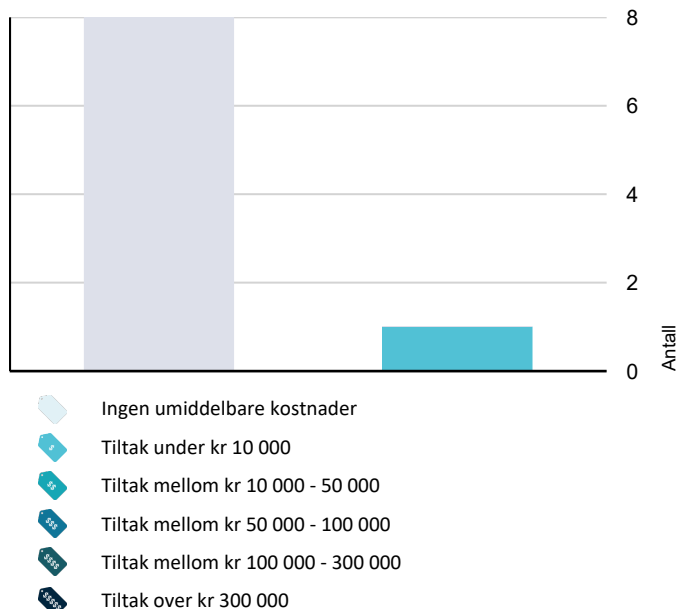
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimer er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimer må påregnes da alle forhold ikke er kjent.

Oppdatert enkelte punkter i rapporten den 26.06.2024 uten at det er foretatt ny befaring. Alle vurderinger utover de bilder som er oversendt av ventil på toalettrom, brannslukningsapparat og fast tilkobling av bereder er basert på befaring utført 19.02.2024.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Platting med skiferfliser

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

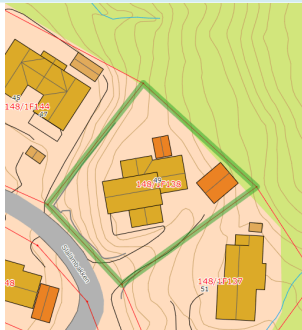
! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Hytte

Standard

Hytten har en gjennomgående høy standard.

Vedlikehold

Hytten er løpende godt vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Bod inntil garasje oppført
2021	Modernisering	Malt innvendige overflater i 1. Etg.
2021	Modernisering	Skiftet vask, dusjhjørne og servant på bad i 1. Etg.
2021	Modernisering	Skiftet bereder

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.

Dekkbord av tre montert.

TG 2 Nedløp og beslag

Innvendige takrenner som er plassert bak forkantbordet.

Taknedløp er montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Hytte oppført i bindingsverk med utskjærte stolper i hjørnene som gir hytte en stavlaftutseende. Utvendig trepanel.

Eier opplyser at det er luftespalte bak panel med dreneringsspalte i bunn. Dette lot seg ikke vurdere ved befaring og TG derfor satt ut fra opplyst og synlig tilstand på overflater.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre.
Skråtak innvendig i bygningen med synlig limtretrager.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.
Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TGIU satt grunnet at konstruksjonen er lukket.

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår med isolerglass.
2 vinduer fra 2019 i 2. etg. der det er stolpe i midten kan tas ut ved rømning slik at dette er godkjent rømningsvindu iht opplyst av eier.

TG 1 Dører

3 terrassedører med isolerglass fra byggeår.
Dører til bod fra 2019.
Dør ut fra bad, dør i bakkant av garasje og garasjeport fra byggeår.
Ytterdør fra byggeår.

TG 2 Platting med skiferfliser

Støpt dekke og skiferfliser utvendig utenfor stue og kjøkken. Trestolper med kjetting mellom stolper utvendig.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplyst av eier at det er noe sprekker i fuger og noen fliser som har sprukket på uteplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkelte fliser og utbedring av fuger må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. Etg. med blikkplater mellom bjelker og drenering ut i renne av metall i forkant slik at dette fungerer som tak over deler av uteplass i 1. Etg.
Balkong har rekkverk med glassplater og trestolper.
Lokalt observert noe vridd gulvbord. Lokal utbedring anbefales løpende vurdert.

Garasje/bod

Garasje og bod bygget inntil boligen. Denne delen har utvendig adkomst og adkomst fra vaskerom. Oppført med støpt gulv på grunn der det er lagt varmekabler i gulv på bod iht opplyst av eier.
Vegger er oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.
Utvendige forhold som tak og veggkonstruksjon er vurdert samlet under dette punktet for fritidsbolig grunnet at bygningen er bygget inntil hytte.
Innvendige forhold er ikke gitt tilstandsgrad da dette er garasje/bod.

Tilstandsrapport

TG ikke satt for dette punktet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulv i stue/kjøkken.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert sprekker i fliser og fuger der det er overgang til ringmur ved terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekt flis ved terrassedør

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett og fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Støpt plate på mark i 1. Etg.

Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Isolering og fuktsikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår.

TG satt ut fra synlig tilstand og måling av overflateavvik.

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

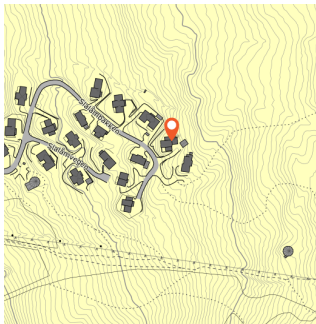
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i hytten.

Sotluke plassert i stue.

Peis med innsats i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe rennemerke på pipe som kan indikere noe påbegynnende lekkasje/kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende overvåking av området anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Trapp av tre mellom etasjer med glassrekkverk.

Innvendige dører

Innvendige tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår. Rommet er tegnet inn som teknisk, men definert som vaskerom grunnet bruk ved befarings.

Overflater av fliser på gulv og malte plater på vegger.

Opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt vask i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av trepanel. Himling i rommet er kledd med trepanel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Observert sprang mellom fliser i rommet som indikerer noe unøyaktighet ved montering av fliser.

Sprekk i fuge i overgang mellom gulv der fliser ligger over ringmur.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i overgang mellom gulv og sokkelflis. Dette medfører at fuge kan sprekke ved bevegelse. Noe mindre sprekker observert ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lokal utbedring av fliser anbefales.

Avvik i fallforhold har vanligvis liten konsekvens i vaskerom grunnet relativt liten fuktbelastning sammenlignet med bad.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekk i fuge

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i rommet. Opplyst at det er smøremembran under fliser i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt. Dette gjelder bak servant der våtsone er 50 cm over servant, 50 cm til begge sider for servant og ned til gulv. Membran er ikke synlig i sluk, men dette kan skyldes at det er en del flislim ned mot klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke er tettesjikt i våtsone på vegger er dette vanligvis ikke et stort problem da rommet benyttes som vaskerom. Dette grunnet at vaskerom har en relativt liten fuktbelastning sammenlignet med bad.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av trepanel, naturstein og fasadestein.

Badet er innredet med dusjsone med glassvegg og glassdør, servant med skap, WC på vegg og infrarød badstue.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av naturstein i dusjsone, trepanel og fasadestein. Himlinger i rommet består av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Lokalt noe sprekk i overflater av fuger i dusjsone.

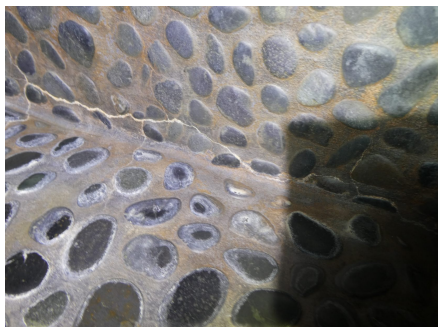
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu er plassert innenfor det som er betegnet som våtsone, men dusjtdør mellom dusjsone og vindu medfører at dette utgjør liten risiko for skade på vindu/overgang mellom vindu og vegg.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Sprekker i overflater

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 3 cm fall mot sluk i rommet fra dør ved soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i fliser ved overgang til ringmur observert.

Bom under enkelte fliser i rommet.

Noe svakt fall i deler av rommet påvist slik at deler av rommet ikke har tilfredsstillende fallforhold.

Noe sprekker i fuger på dusjsone observert.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i overgang mellom vegg og gulv og dette medfører risiko for sprekker ved bevegelse. Enkelte sprekker i fuger observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser.

Det er ikke ansett som hensiktsmessig med utbedring av fallforhold i rommet som enkeltstående tiltak da rommet fungerer med dagens bruk ut fra det som synes og opplyst av eier.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Noe sprekker i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Opplyst at det er smøremembran under fliser i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettesjikt på vegger i deler av våtsone. Dette gjelder sone på 1 m til side for dusjvegger. Vindu er plassert i våtsone.

Ingen synlig membran under klemring i sluk, men opplyst at det er benyttet smøremembran i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Dusjdør avgrenser sone mot vegg som ikke har tettesjikt og ved relativt begrenset bruk som det vanligvis er i hytter er dette ikke noe problem. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er avvik fra krav om tettesjikt i våtsoner og risiko for kapilærvandring i flislim. Ingen indikasjoner på skader ved befaringsgrunnet manglende tettesjikt i våtsone utenfor dusjvegger.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdør og fastmontert glassvegg. Vegghengt WC. Servant med skap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales etablert drenering fra vegghengt WC eller innhenting av dokumentasjon for annen godkjent løsning.

TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med dusjkabinett, WC og servant med skap.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himling har overflater av panel som er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Avvik i fallforhold er såpass lite at det ikke er vurdert som et alvorlig avvik. Ved normal bruk av rommet vil dette ikke medføre stor risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser.

Det er ikke vurdert som hensiktsmessig med utbedring av fallforhold som et enkeltstående tiltak da avvik er relativt lite.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett. Noe indikasjoner på membran i sluk som indikerer at det er benyttet membran i rommet. Ikke fremlagt bildedokumentasjon eller sjekklister for utførelse av tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Vegghengt WC. Servant med skap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at det etableres drenering fra vegghengt WC eller fremskaffes dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG satt ut fra nevnte punkter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull.

TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Innredningen har under og overskap med heltre profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av fliser på gulv og panel på vegger.
WC og servant i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt sprekk i flis under WC.

Etablering av drenering fra vegghengt WC anbefales etablert eller så anbefales det fremskaffet dokumentasjon på annen godkjent utført løsning. Lokal utbedring av sprekt flis anbefales løpende vurdert.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekt flis under WC

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Infrarød badstue plassert på bad i 1. Etg.

Badstuer av denne typen er ikke vurdert på lik linje med andre badstuer som er bygget i hytter/boliger da dette er et relativt enkelt byggesett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for infrarød badstue.

Ingen skader observert ved befaring der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befaring.

Badstue er ikke funksjonstestet av undertegnede ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder kan behov for vedlikehold plutselig oppstå, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.

Tilstandsrapport

Stoppekran plassert i vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El. anlegg i hytten fra byggeår og senere oppgradert etter behov.

Sikringsskap med automater er plassert på vegg i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegget i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befarings og det er ikke foretatt målinger.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befarings. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
 - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
 - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
 - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- Slokketystemet skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse av drenering.

Drenering er gitt TG 1 på bakgrunn av alder og ingen opplysninger om at det har vært problemer med drenering på eiendommen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på antatt faste masser. Ringmur av isolerte ringmurselementer.

TG 2 Terrenghforhold

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt og slakt skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør antatt av plast fra byggeår.

Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.

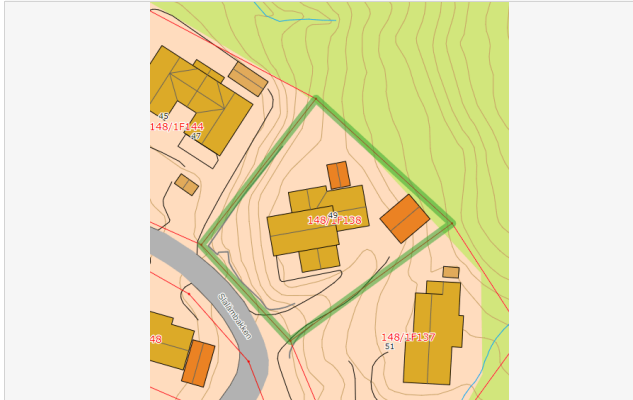
Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje på eiendommen som er oppført i 2021 iht opplyst av eier.

Oppført med murte lecablokker som er kledd utvendig med fasadestein. Mur er slemmet innvendig i garasje.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv. Dekkbord av tre montert.

Gulv i garasje av betongdekke på grunn.

Leddport med elektrisk portåpner montert.

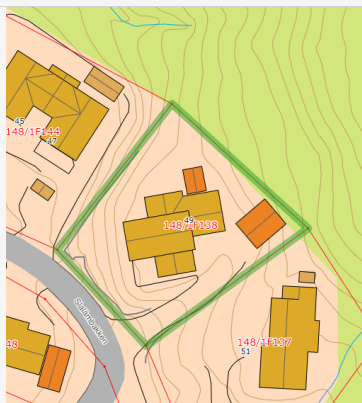
Bygningen fremsto i god stand ved befaringsdato og med en gjennomgående høy standard.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand.

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



Anneks



Anvendelse

Oppholdsrom

Byggeår

2012

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks på eiendommen som er oppført på nordsiden av hytte.
Oppført med støpt plate på mark der det er lagt fliser innvendig.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.
Murt pipe som er plassert mot yttervegg i bygget der det er murt peis med innsats innvendig.
Innvendige vegger og himlinger består av trepanel.
Bygningen fremsto i generelt god stand ved befaring med generelt høy standard.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Fritidsbolig: Bod, Garasje, Kjøkken, Hall, Toalettrom, Vaskerom, 4 Soverom, 2 Bad, Badstue, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Anneks

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift

Kr. 7 982

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

Fritidseiendom beliggende i Synnfjellet like ovenfor Spåtind fjellhotell. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med flott utsikt og gode solforhold.

Alpinbakken går forbi like bortenfor eiendommen, men denne er pt ikke i drift grunnet at heis ikke tilfredsstiller dagens krav.

Meget flott utsikt fra eiendommen og tomt med hytte ligger vest vendt som gir eiendommen meget gode solforhold.

Tomt ligger på ca 917 moh. iht kommunens webkart. Området har et meget godt utbygd skiløypenett og det er mange muligheter for aktiviteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Muligheter for jakt og fiske i området om man løser kort for dette.

Hytten har en gjennomgående høy standard og inneholder blant annet 4 soverom og 2 flislagte bad. Funksjonelt kjøkken med tidsriktige overflater på innredning.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

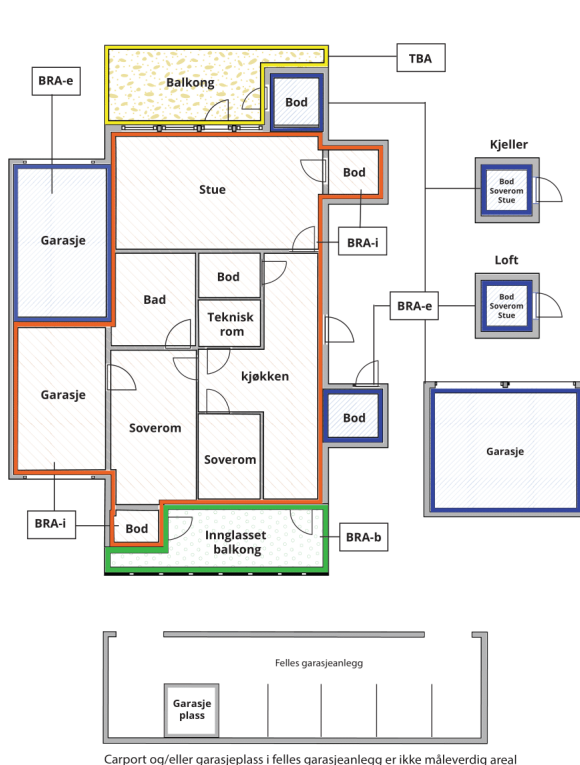
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	129			129	86		129
2. Etasje	48			48	10	4	52
SUM	177				96	4	181
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod med adkomst fra garasje og utv., garasje med adkomst fra vaskerom og utv., kjøkken, hall, toalettrom, vaskerom, soverom, bad, badstue		
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Garasje og bod er medtatt som BRA-i grunnet at rommene har adkomst fra vaskerom i hytte. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder overbygget inngang flislagt uteplass og veranda i 2. Etg. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befaring. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder areal som er trukket fra i 1,9 m regel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er tegnet inn som teknisk/lager. Anbefales at tegninger oppdateres slik at de samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeider utført i 2020/21. Ikke fremlagt faktura for arbeider, men opplyst at arbeider er utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus ell. er definert som BRA-e i ny standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Oppholdsrom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks uten innlagt vann ell. er definert som BRA-e i ny standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	138	39
Garasje	0	25
Anneks	7	0

Kommentar

Fritidsbolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Rom som er medtatt som S-rom i takst gjelder garasje og bod. Rom ellers i hytte er benyttet som oppholdsrom og derfor medtatt som P-rom.

Garasje

Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Anneks

Rommet er medtatt som P-rom i takst grunnet at dette er innredet for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Geir Solbrekken	Kunde
19.2.2024	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Geir Solbrekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	148	1	138	0	1046.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Slalåmbakken 49			

Hjemmelshaver
Solbrekken Geir

Kommentar

Bortfester av eiendommen: Statsskog SF.
Nåværende festeavgift: 7982,-
Regulering av festeavgift: Hvert år.
Kan festetomt innløses: Nei.
Festekontraktens utløpsår: Løpende.

Er festekontrakt oversendt og gjennomgått: Nei. Anbefales grundig gjennomgang av festekontrakt som vanligvis vedliggjer salgsoppgave.
Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og arealformålet er avsatt til fritidsbebyggelse. Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt. Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_1) hvor ny reguleringsplan for Spåtind område er under arbeid. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Eierinformasjon gitt ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger fremvist ved befaring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2024	
2	21.02.2024	
3	23.02.2024	
4	26.06.2024	
5	26.06.2024	
6	15.10.2025	Tilstandsrapporten er oppdatert etter ny befaring av eiendommen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB7479>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasje bygget inntil hytte



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](https://tryg.no)

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).