

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 21/5 1974.

AV 5 MEDLEMMER VAR 5 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)

+ 1 RÅDGIVERE.

Sak nr. 157/74.

Byggherre:
Byggemelding:

Gnr. 56, bnr. 29.
Oddny Dyvik, Nils Bays vei 11, Oslo 8.
Tilbygg til hytte på Geilo.
Areal eldre bebyggelse 41,25 m².
Areal nybygg 21 m².
Tomten ligger innenfor område hvor det
i henhold til vedtekt til bygningslovens
§ 82 pkt. 1 er nedlagt byggeforbud.

Sak nr. 157/74. Vedtak:

Med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 82
pkt. 4 avsnitt 3, gis med dette Oddny Dyvik
dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens
§ 82 pkt. 1 for et tilbygg på 21 m² til hytte
på eiendommen "Kvilbu" gnr. 56, bnr. 29.
Vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersbøen



Hol kommune

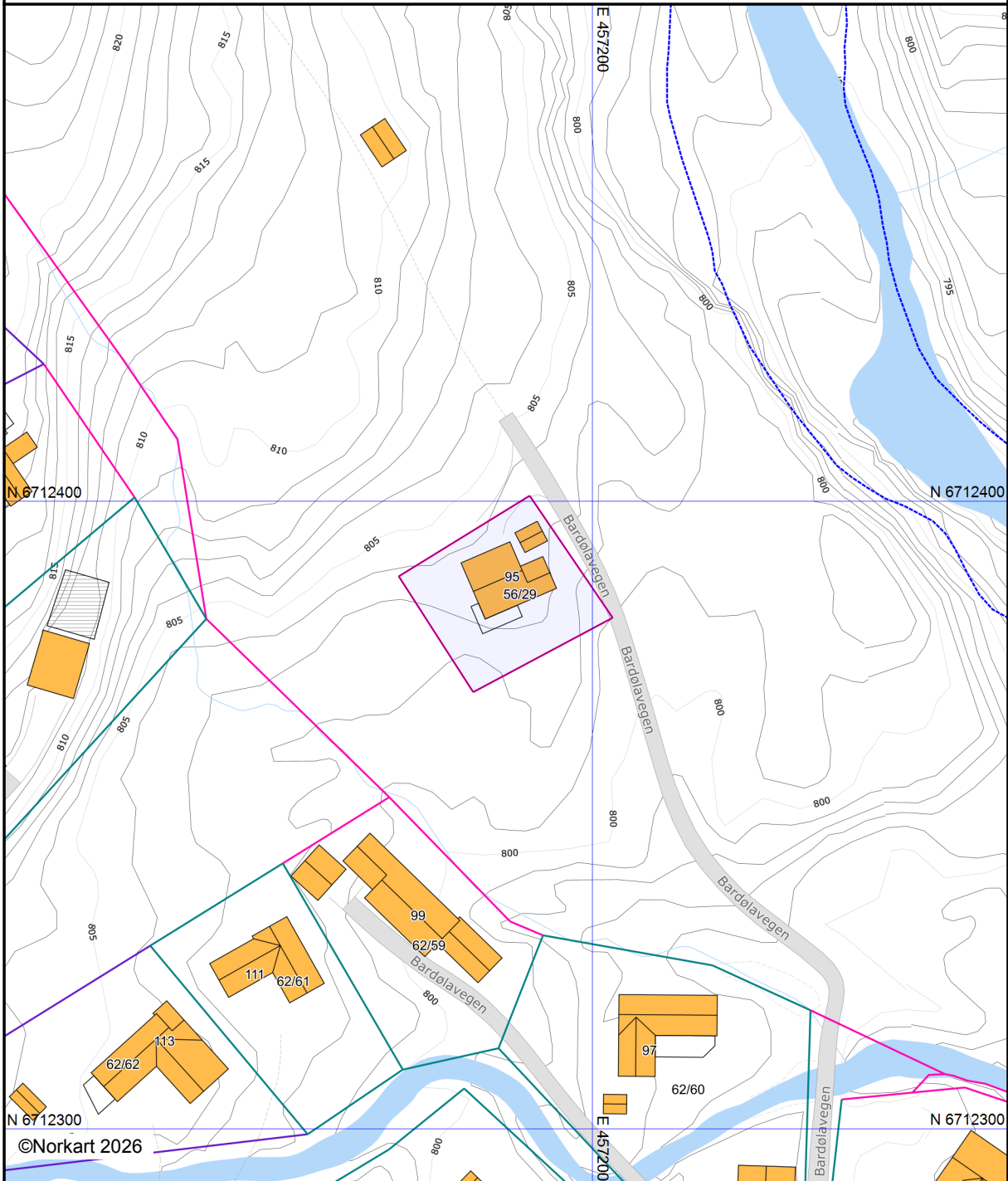
Grunnkart

Eiendom: 56/29
Adresse: Bardølavegen 95
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



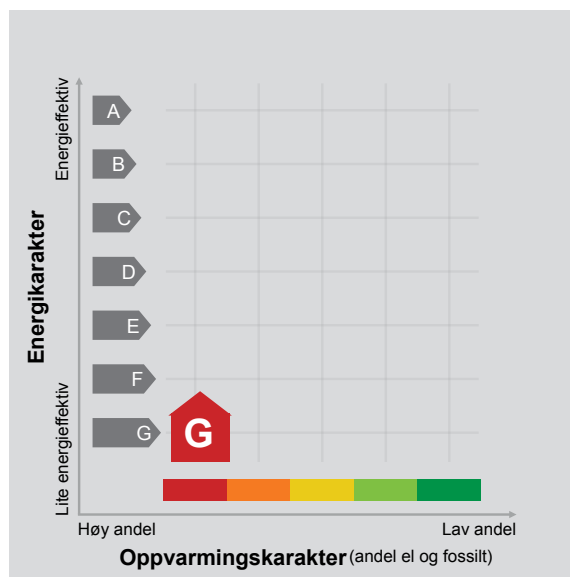
©Norkart 2026

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bardølavegen 95
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160173548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148273
Dato	25.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Slå el.apparater helt av


- Montering av peisinnsats i åpen peis

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøl- 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 varmelementer 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Bardølavegen 95

Høyde over havet

803 m



Offentlig transport

Geilo stasjon Linje F4, R40	4 min	2 km
Geilo stasjon Buss, tog	4 min	2.2 km
Geilo Esso Linje 330, 332	10 min	0.9 km
Geilomoen Linje 330, 332	14 min	1.3 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 46 min
Kongsberg	2 t 18 min
Skien	3 t 6 min
Oslo	3 t 8 min
Bergen	4 t

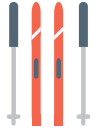
Ladepunkt for el-bil

Circle K Geilo	16 min
Energiplan, Geilo	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 230 m
- 563 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Geilo Skiheiser
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 15



Aktiviteter

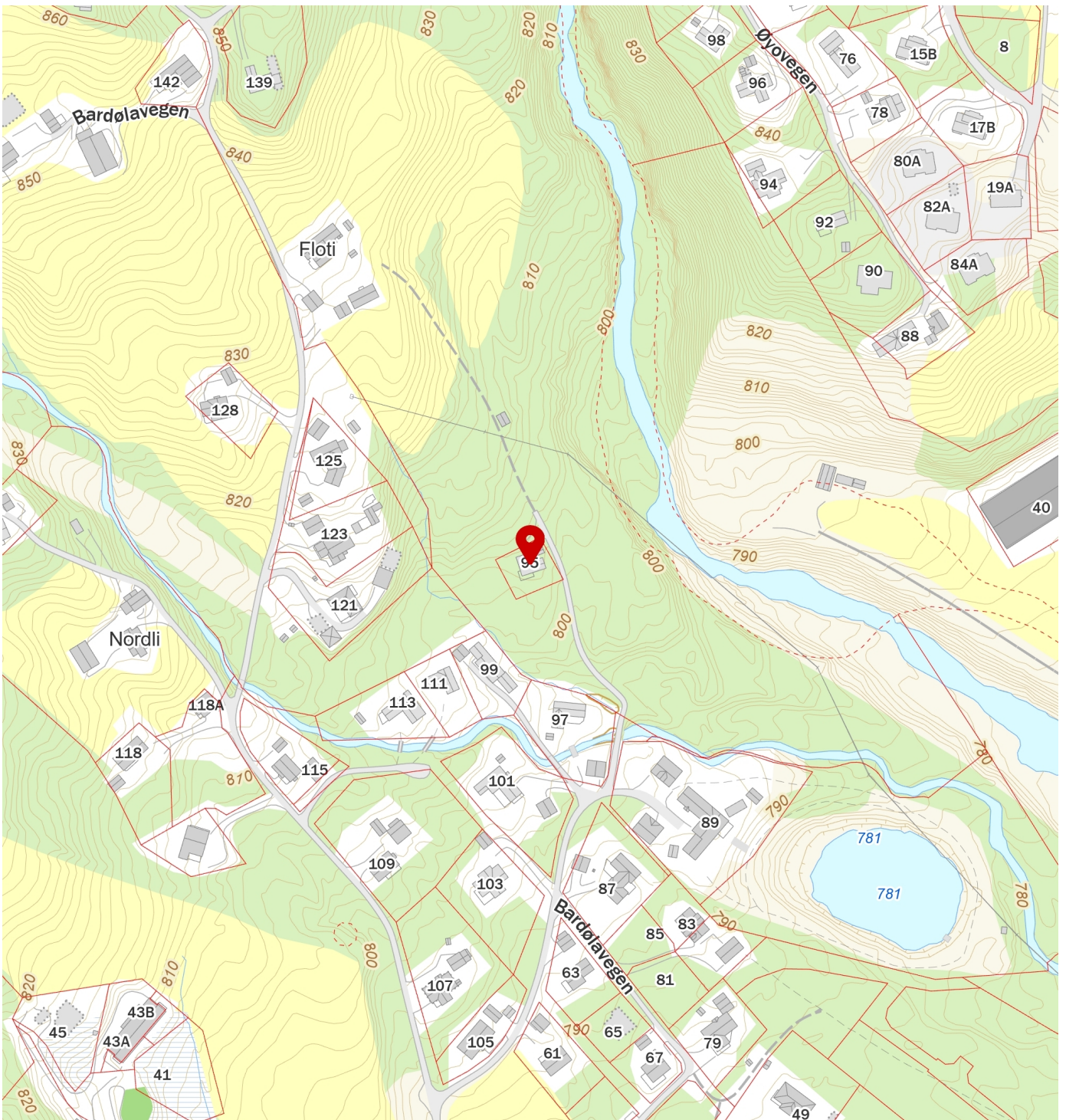
Bardøla tennis	8 min
Geilo kino	15 min
Dr. Holms Spa og Velvære	22 min
Bowl & Dine	22 min
Pink Park sykkelpark	5 min
Geilo Aktivitetssenter	6 min
Geilo Hestesenter	6 min

Sport

Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	1.2 km
Geilo Trening & Testsenter	4 min	

Dagligvare

Spar Geilo Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	2.1 km
Kiwi Geilo Søndagsåpent	4 min	2.1 km





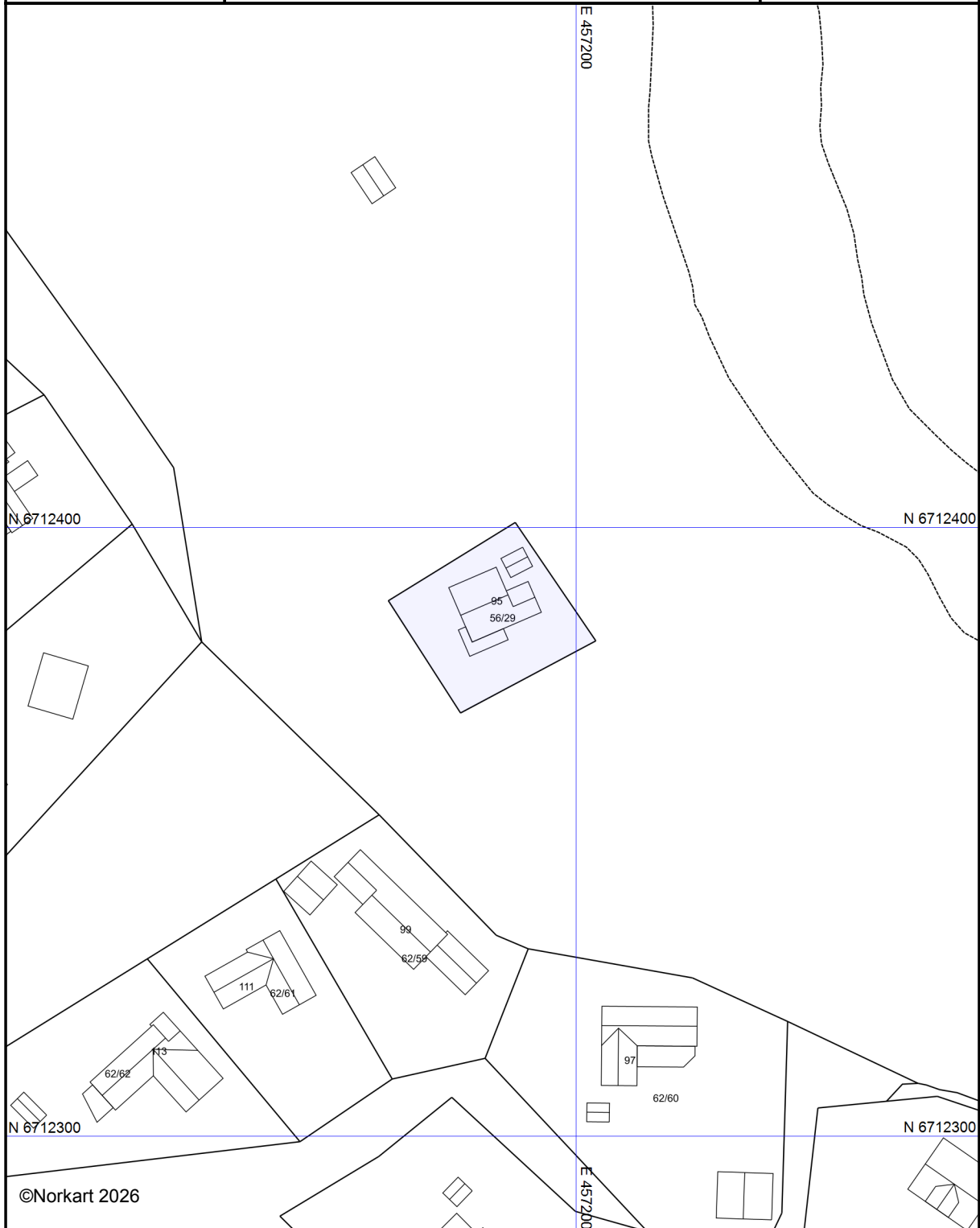
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/29
Adresse: Bardølavegen 95
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



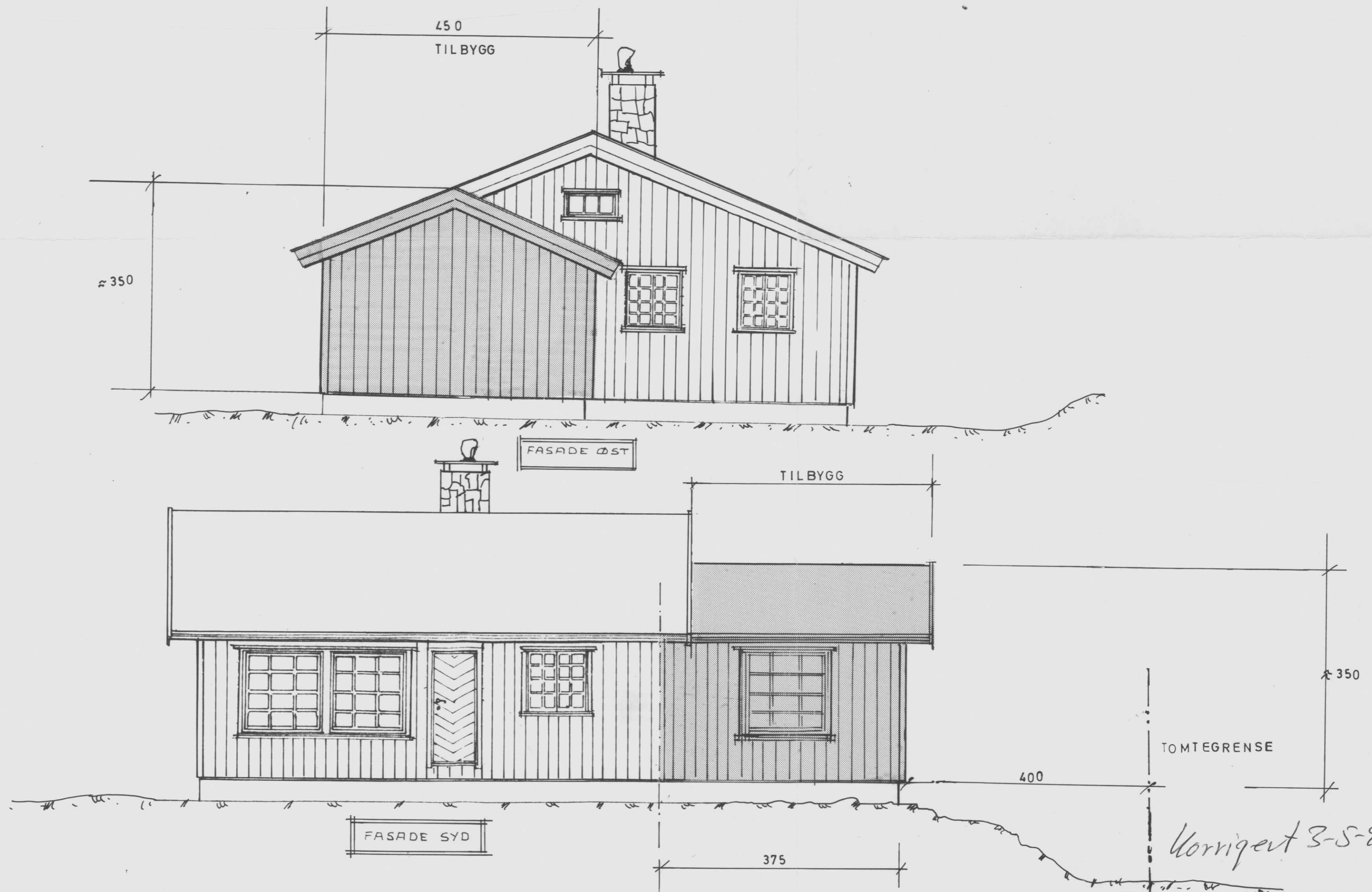
©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje



KVILBU v/ ODDNY DYVIK			TEGN. NR.:
GNR. 56., BNR. 29.			
FASADER SYD OG ØST			
TILBYGG			4
MALESTOKK:	DATO:	SAKSBEH.:	
1:50	25-3-90	H C D.	
		INGENIØRENE BACH & DYVIK Radgivende ingeniører i energi- og klimateknikk Kokkerudlia 3, 1322 Høvik - Tlf.: (02) 53 96 12 / 53 98 12 - Fax: (02) 58 15 06	
			

Nr. 859 a

PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO

8-54.

Dagbok nr 177/1956
Hallingdal Srenskriverembete

Def. 17/11

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 10/11 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Fløten

g.-nr. 56 br.-nr. 6 av skyld mark 0.62 i Fløt

herred. Forretningen er forlangt av Ole Gåuteplass

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Ole Gåuteplass og Olav Håugeplass som møtte med skriftlig fullmakt for kjøperen ~~Anna Sævi~~ ^{Solveig Anne Sævi} ~~Anna Sævi~~ ^{Solveig Anne Sævi} Grensenaboer var ikke nødvendig å varsle

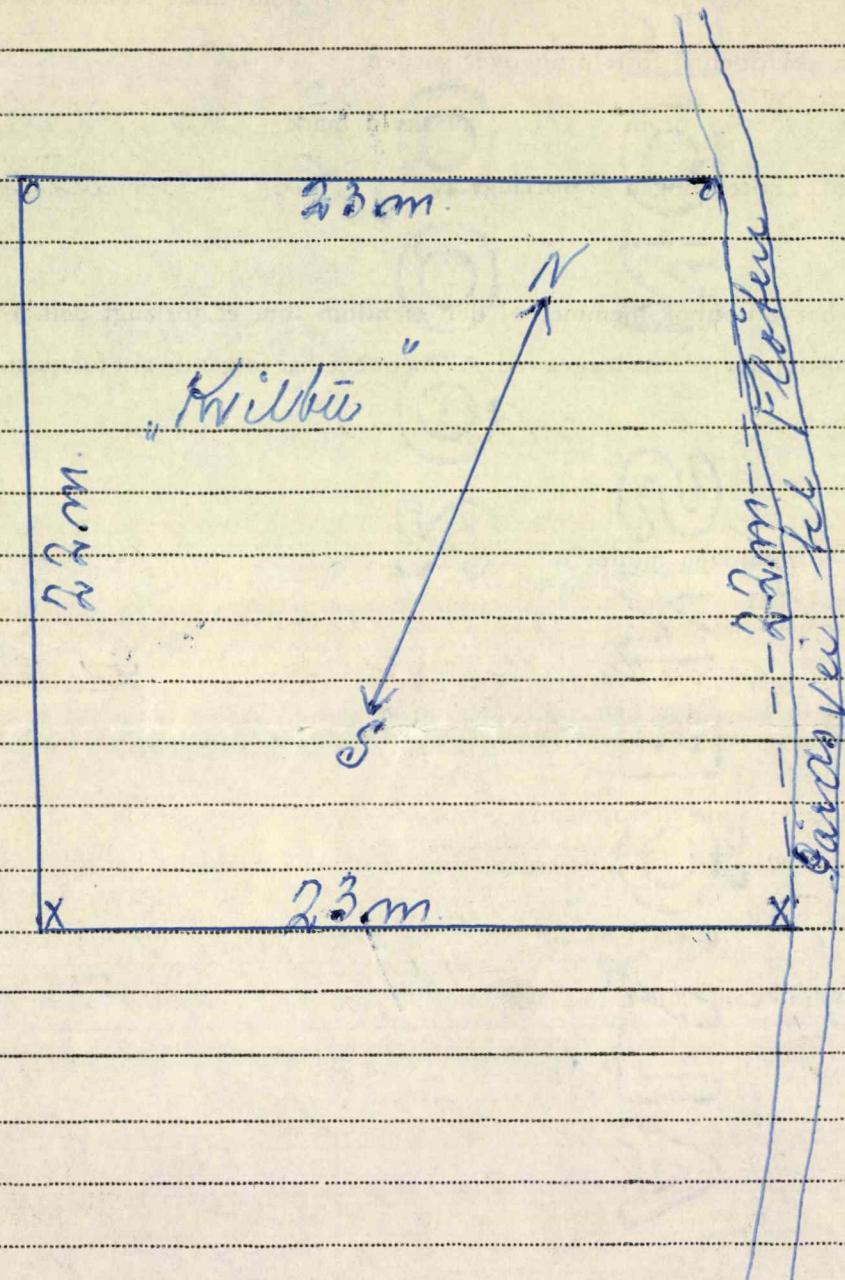
Mennene valgte til formann Knut O. Feil

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Parcellen ligger på vestsiden av gårdsveien opp til Fløten, og har størrelse og form med nedsatte delstener som risset viser.

Kjøperens navn: Solveig Anne Sævi

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *—*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Bygge tomte*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *—*

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *1000 ny skyld*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *—*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Kvitvæ*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Kjøperen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

634

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

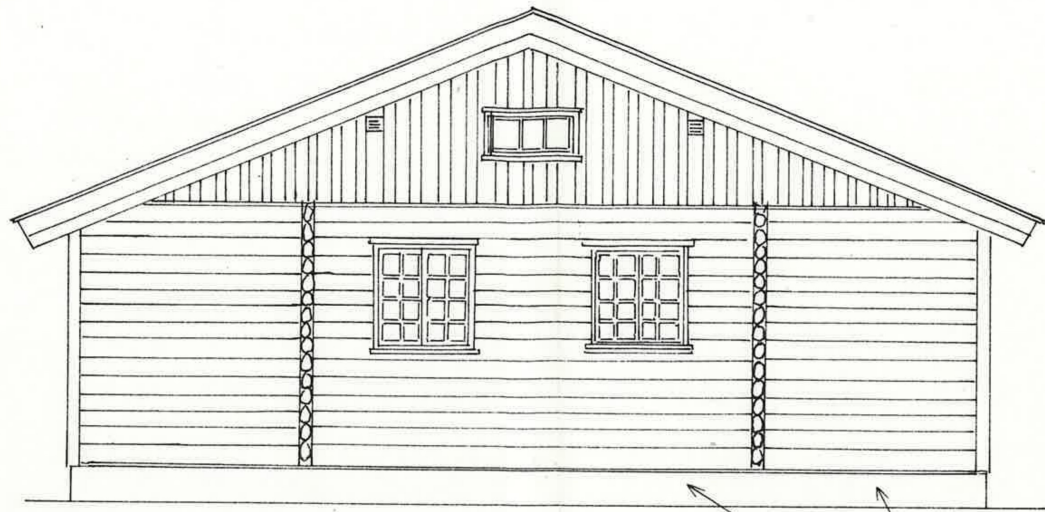
Vi har bestemt at _____ skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Knut O. Fær
Knut O. Fær *Olav Fjor* *H. Falbygmed*

Antatt til tinglysning19.....

Tinglyst ved

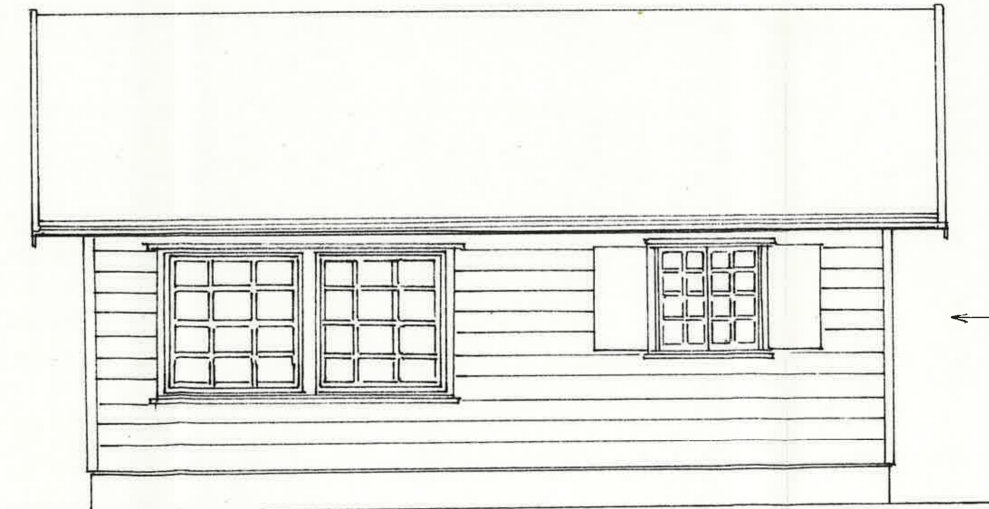
De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.



FASADE ØST

LIGGENDE TØMMERPANEL

GAMMELT TØMMER



FASADE SYD

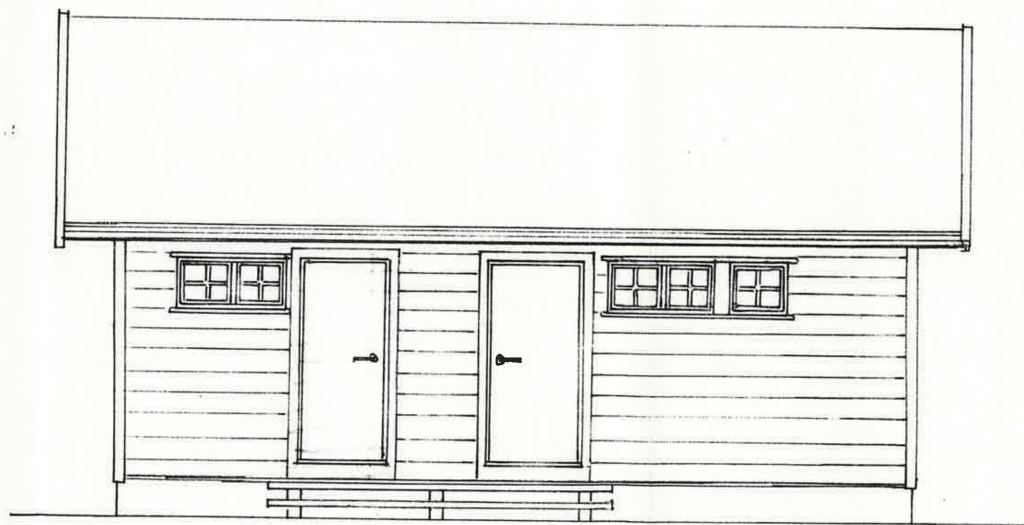
GML. VINDU FRA
SYDFASADE STUE

Godkjent. Høi Bygningss
2/15 1974. Sak nr. 157

"KVILBU" v/ODDNY D

G.NR.56 - B.NR.29 - GEIL

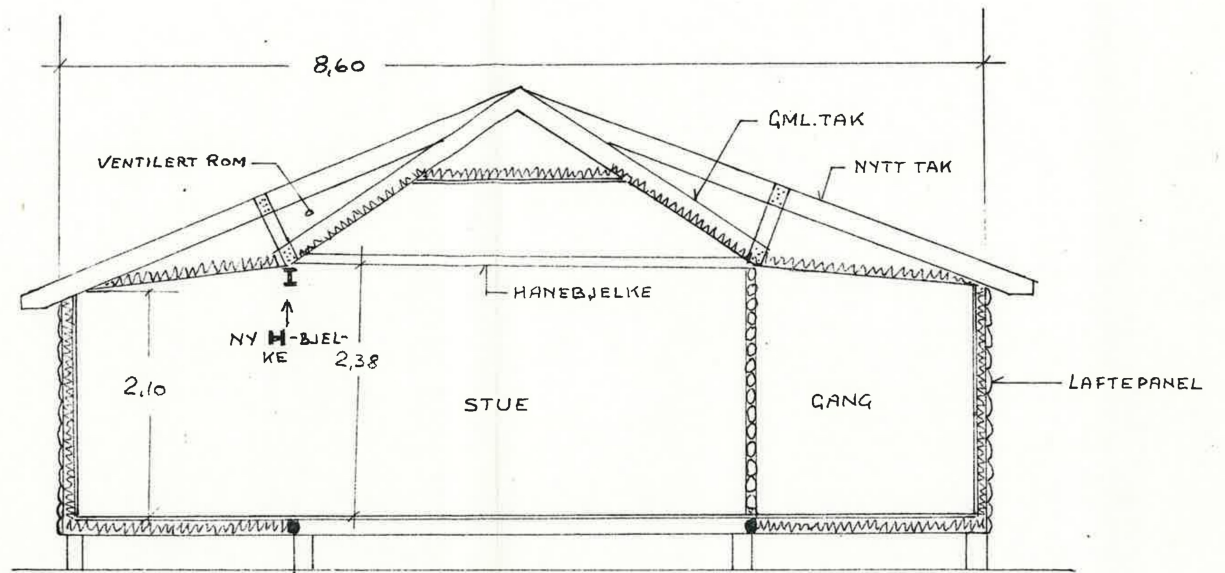
MÅL 1-50



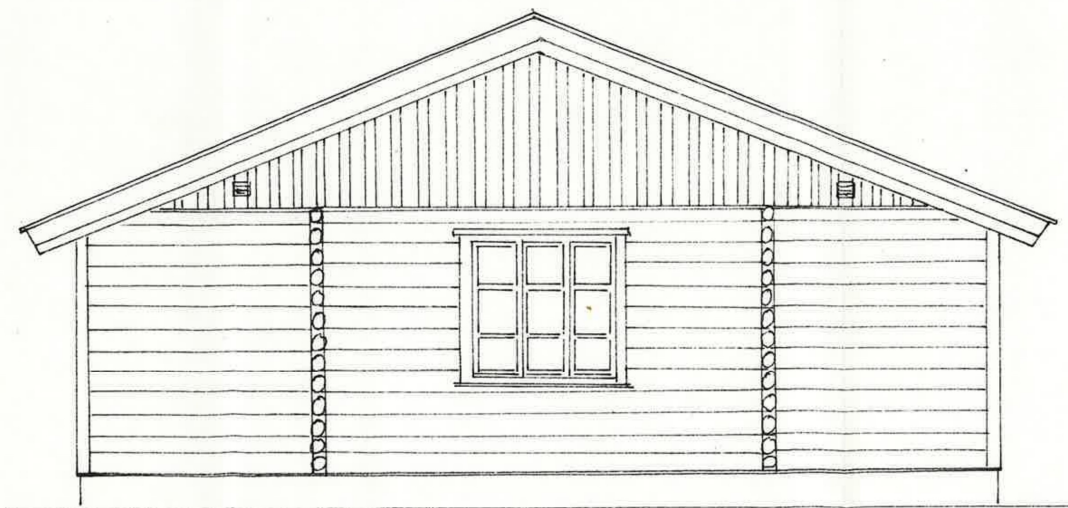
FASADE NORD

Godkjent. Hol Bygningssak
21/5 1974. Sak nr. 157/7

"KVILBU" v/ODDNY DY
G.NR.56 - B.NR.29 - GEILO
MÅL 1-50



TILBYGG ← SNITT STUE → TILBYGG







FASADE VEST

Gedkjent. Hol Bygningsråd
21/5 1974. Sak nr. 157/74

"KVILBU" v/ODDNY DY
G.NR.56-B.NR.29-GEILO
MÅL 1-50

Tilstandsrapport

 Hytte
 Bardølavegen 95, 3580 GEILO
 HOL kommune
 # gnr. 56, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12211-2117

Referansenummer: EZ1014

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

Vår ref:



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.

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.

Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.

Geir har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Geir Sletto

Uavhengig Takstingeniør

geir@slettotakst.no

412 38 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Beskrivelse av eiendommen

Hytte er opprinnelig en eldre laftekasse oppført ca. år 1957 på nåværende sted, hytte er tilbygd år 1974 og 1990 iflg. tegninger, det er utført en del påkostninger i starten av år 2000 iflg. et tidligere salgsprospekt.

Nåværende eier har sammen med grunneier fått opp ny bru nede ved elven da forrige bru ble ødelagt år 2011 under flom, skiftet toalett for noen år siden, skiftet takrenner, gått over musebånd, fjernet utstyr til parafinkamin, utført vedlikehold av vinduer, ny terrasse år 2023.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.

Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Kostnader skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Hytte - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.

Store deler av hytte har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Yttervegger er oppført i laftet tømmer og bindingsverk, hytte er kledd utvendig med stående villmarkskledning. Vinduer i trematerialer, doble og koblete med faste sprosser i ytre ramme.

Ytterdører i trematerialer.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tak er tekket med pappshingel.

Takrenner med nedløp i stål.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate. Utvendig platting i impregnerte trematerialer med behandlet overflate utenfor 2 ytterdører.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre furu med behandlet overflate, furuparkett med behandlet overflate, skifer.

Innvendige veggoverflater: laftet tømmer og trepanel, hovedsakelig med malt overflate.

Innvendige himlinger: trepanel med behandlet overflate.

Pipe i leca, utvendig pusset og malt.

Peis med åpen grue.

Parafinkamin, denne er frakoblet og er ikke lengre i bruk.

Enkel trappestige til loft over kjøkken.

Innvendige trefyllingsdører med malt overflate.

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Plassbygde senger og køysenger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har skifer på gulv, det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig

er det malt trepanel på vegger og i himling.

Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 dusjnise med glassdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter.

Oppvask/kjøkkenbenk.

Benkeplater i heltre.

Overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har 1 toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer.

Noe fast belysning.

Varme i gulv i entrè og bad.

Panelovner.

Varmtvannsbereder 198 L, 2004-modell plassert i kjellerrom under kjøkken.

Trykktank 112 L, 2004 modell plassert i kjellerrom under kjøkken.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Noe vannrør i kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Fremviste plantegning i forbindelse med tilbygg år 1990

stemmer med dagens bruk.

Terrasse vises ikke på fasadetegning.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

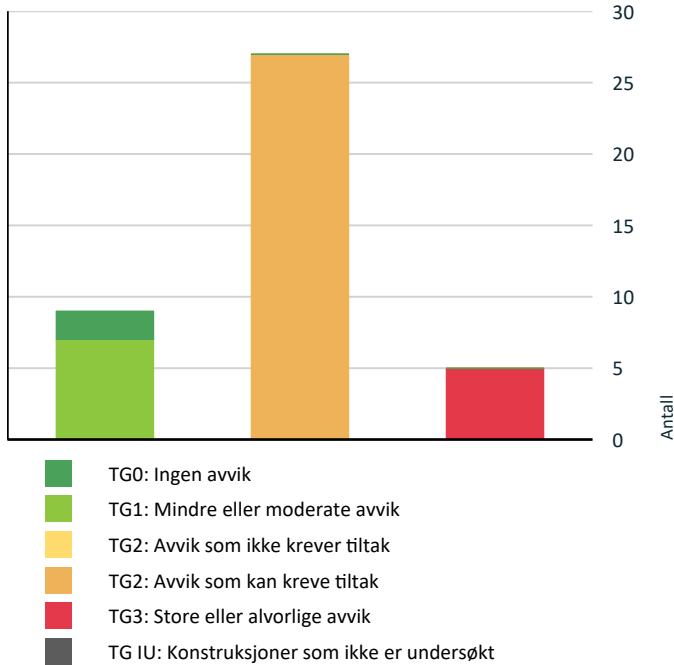
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

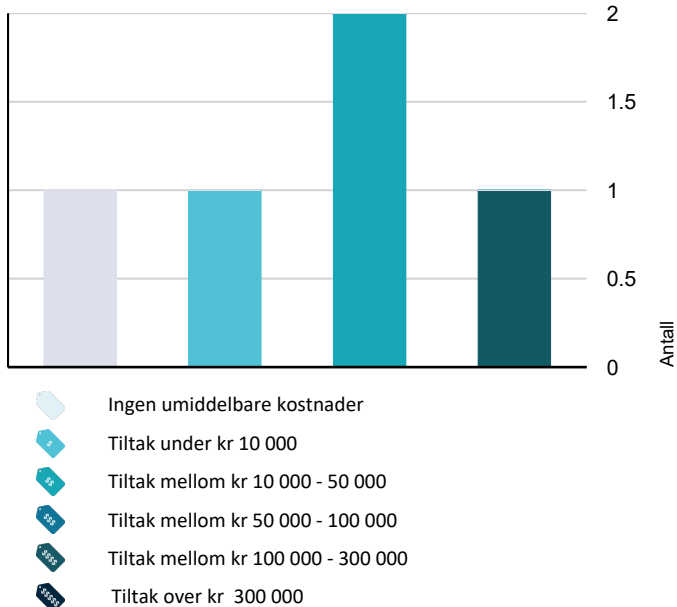
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg som anneks/garasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

Oppsummering av avvik

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

Hytte


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt vegger [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


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

-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1957

Kommentar

Eldre laftekasse som er flyttet til nåværende sted dette år iflg. eier.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Tilbygd mot nord og sør iflg. tegninger i Hol kommune.
1990	Tilbygg	Tilbygd 1 soverom og gang mot øst iflg. tegninger i Hol kommune.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe utettheter i øvre del av pipebeslag på tak.

Det er ikke montert utkast på et par takrennedløp.

Det er ikke montert forkantbeslag mellom takteking og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres nødvendige tettetiltak på pipebeslag for å hindre fuktinntregning.

Det bør monteres utkast på takrennedløp slik at nedløpsvann ikke renner rett ned inntil grunnmur.

Forkantbeslag bør monteres men dette vil være naturlig på montere i forbindelse med ny takteking.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i laftet tømmer og bindingsverk, hytte er kledd utvendig med stående villmarkskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er glippe mellom ene overligger og ene underligger et sted på fremside av hytte da det ikke er tilstrekkelig overdekning mellom overligger og underligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av under/overligger med glippe for å hindre fuktinntregning bak ytterkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke luftespalter for lufting av takkonstruksjonen mellom taksperrer utvendig.

Det er noe værsprekker på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensering på loft og ising utvendig ved takutstikk, kondens kan føre til fuktskader på tak og ising kan føre til skader på takrenner og takteking.

Skulle det oppstå problemer med ising på tak vinterstid må lufting av takkonstruksjonen utbedres.

Utbedring av lufting vil være naturlige å utføre når det er tid for utskifting av takteking.

Det anses ikke som nødvendig å skifte vindskibord som et enkeltstående tiltak, dette vil være naturlig å utføre i forbindelse med etablering av lufting på tak og ny takteking.

Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av lufting og ikke riv/ny takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av ingen luftespalter mellom taksperrer utvendig

TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer, doble og koblede med faste sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.

Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer, dette kan føre til fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Tid for utskifting av vinduer nærmer seg.

Det anbefales å montere beslag over og under vinduer selv om det ikke er registrert skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Ytterdører i trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karming på ytterdører.

Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører, dette kan føre til fuktinntrengning.

TG gitt ut i fra alder på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å tette lysgjennomgang mellom dørblad og karm, dette for å unngå trekk.

Det bør monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører for å unngå fuktinntrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.

Tid for utskifting av dører nærmer seg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på terrasse hvor høydeforskjell fra terrassegulv til terreng er 50 cm eller mer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig platting i impregnerte trematerialer med behandlet overflate utenfor 2 ytterdører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre furu med behandlet overflate, furuparkett med behandlet overflate, skifer.

Innvendige veggoverflater: laftet tømmer og trepanel, hovedsakelig med malt overflate.

Innvendige himlinger: trepanel med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skader gulv ved håndtak til kjellerlem på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avviket lukkes må kjellerlem repareres.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er hovedsakelig av trebjelkelag.
Entrè, bad og toalettrom har betonggulv på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noen skjevheter på gulv i hytte, største målte skjevheter er målt i stue/spisestuedel.
Skjevheter skyldes setninger på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket som usikkert. Område inntil eiendommen er merket rød som er høy aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i leca, utvendig pusset og malt.
Peis med åpen grue.
Parafinkamin, denne er frakoblet og er ikke lengre i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avflasset maling på over tak.
Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt røykrør på topp av pipe over tak.
TG ut i fra alder på pipe over tak.
Pyntestokk over peis med åpen grue bærer preg av varmegang over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at pipe over tak overflatebehandles eller heltekkes med beslag, da eldre piper kan begynne å trekke vann.
En må vurdere å utføre tiltak vedr. pyntestokk over peis med åpen grue.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken har betonggulv på terreng, yttervegger er oppført i betong. Vegger og himling er hovedsakelig isolert med plastisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er registrert høy luftfuktighet i kjellerrom.

Ved søk etter fuktighet var det høy indikasjon på fukt i nedkant vegger og betonggulv i kjeller. Plastisolasjon på vegger i kjellerrom er ikke tildekket med brannhemmende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktigheter i kjellerkulp skyldes fuktinntregning utenfra.

Skal en redusere fuktinntregning må det utføres tiltak utvendig rundt kjellevegger, denne kostnaden er høy grunnet vanskelig tilkomst.

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utføre tiltak utvendig umiddelbart men skulle det bli problemer med fuktinntregning utenfra i kjeller må det utføres tiltak.

En kan etablere lufteventiler i kjeller for å redusere fuktig luftfuktigheten.

Plastisolasjon må tildekkes med brannhemmende materialer om dette avviket skal lukkes da plastisolasjon avgir en giftig gass under en eventuell brann.



Bilde av fuktsøk i betonggulv i kjeller.



Bilde av fuktsøk i nedkant vegg i kjeller.

TG 3 Kryp kjeller

Store deler av hytte har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er ikke inspeksjonsmulighet av krypkjellere utenom krypkjeller mot sør som har delvis inspeksjonsmulighet fra lufteventil i kjellerrom under kjøkken. Det er fra lufteventil registrert at ene stubbeloftsplate har falt ned og at det er noe misfarging på noen stubbeloftsplater.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren kan føre til økt fuktighet og økt risiko for råteskader.

Det må etableres adkomst som gjør hele krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon, da krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og råteskader.

Stubbeloftsplate som har falt ned må monteres, dette skyldes høyst sannsynlig forhøyet luftfuktighet i krypkjeller.

Nødvendige tiltak som dampsperre på terreng og etablering av flere lufteventiler må vurderes når krypkjellere er tilstrekkelig besiktiget.

Kostnadsestimatet gjelder kun monteringen av stubbeloftsplate som har falt ned og nødvendig etablering av tilkomst til denne krypkjeller da det er stubbeloftsplate som har falt ned som gir TG 3.

Eventuelle andre skader i krypkjellere er ukjent da det ikke er tilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Enkel trappestige til loft over kjøkken.

Kommentarer:

Loft er ikke godkjent som oppholdsrom og trapp har dermed ikke samme krav som trapp mellom oppholdsrom.

⚠ TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som henger på karming må justeres.

🟢 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Plassbygde senger og køysenger.

⚠ TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Innvendig generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at hun har registrert museloft på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter hvor mus kommer inn må lokaliseres og tettes om det skulle oppstå mus på loft igjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp etter hytte er oppført, ut i fra alder på varmtvannsbereider er dette utført år 2004 men dette er meget usikkert.

Badet har skifer på gulv, det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det malt trepanel på vegger og i himling.

Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 dusjnise med glassdør.

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det malt trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trepanel og vindu rett utenfor dusjsone og det er trepanel i området rundt håndvask.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befarings.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på trepanel og vindu, men skulle det oppstå lekkasje på vanninstallasjoner kan dette gi følgeskader.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk på deler av gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke tilstrekkelig fall i dusjsone kan føre til at vann renner utover gulv utenfor dusjsone/dusjvegger ved dusjing.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utføre utbedring av fallforhold før en eventuelt skal renovere badet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er vanskelig å registrere hvordan membran er utført rundt sluk og det er ikke registrert slukmansjett i sluk grunnet mye flislim og type sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon vedr. utførelse av slukmansjett og membran om mulig.

Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluk kan føre til lekkasjer på bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Membran og tettesjikt vegger

Det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det malt trepanel på vegger rett utenfor dusjsone og i området rundt håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Våtromsløsningen som er benyttet er relativ vanlig for fritidsboliger.

Det er midlertidig viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtzone da det er trepanel i våtsoner, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik da det ikke ble registrert noe symptomer på fuktskader under befaring, men skulle det oppstå en vannlekkasje på vanninstallasjoner så vil dette kunne føre til fuktskader.

Selv om den eksisterende løsningen er forholdsvis vanlig for fritidsboliger oppfyller den ikke dagens krav for våtrom.

Det anbefales å overvåke badet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering i henhold til gjeldende krav for våtrom, spesielt dersom bruken av badet endres eller intensiveres.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet for å få en helhet/tett løsning på membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 dusjnise med glassdør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig lufteventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg fra toalettrom mot dusjsone på bad.

Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Overskap.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har 1 toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Noe vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Alder på vannrør gjelder vannrør i kobber.

Vannskap er ikke besiktiget grunnet manglende nøkkel under befaring, det er ukjent om det er avrenningsrør i skap og hvorr dette er avsluttet og om vannskap er fuktsikkert og

rørkurser er merket.

Hovedstoppekran er ikke montert på hovedvannledning, men et ledd etter hovedvannledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:

Vannskap må åpnes å kontrolleres om skapet er montert iht. forskriftskrav.

Skal montering av vannrør tilfredsstillende teknisk forskrift må vannrør/fordelerstaver monteres/avsluttes i fuktsikkert vannskap med avløpsrør som avsluttes i rom med våtromsgulv og sluk.

Det anbefales at hovedstoppekran monteres på hovedvannledning, skulle det nå oppstå lekkasje på vannrør før hovedstoppekran vil en ikke kunne stenge vannet inne i hytte.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

Alder gjelder de eldste avløpsrør i hytte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank 112 L, 2004 modell plassert i kjellerrom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er opplegg for vaskemaskin i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i gang hvor vaskemaskin er plassert er ikke fuktsikkert og har ikke sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at det monteres automatisk lekkasjestopper i gang ved vaskemaskin slik at vann stenges ved en eventuell vannlekkasje, dette for redusere/hindre følgeskader.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 198 L, 2004-modell plassert i kjellerrom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. skap med automatsikringer.

Noe fast belysning.

Varme i gulv i entré og bad.

Panelovner.

Kommentarer:

Varme i gulv er ikke funksjonstestet under befarings.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eksakt når det er installert el. strøm i hytte er ukjent men det er utført el. arbeider i hytte bl.a. år 2004 da det ut i fra varmtvannsbereder og trykkstank er utført oppgraderinger i hytte.
Nåværende eier har fått utført feilsøking på en lampe og ene el. kurs som går ved bruk av støvsuger år 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har kun benyttet registrert elektroinstallasjonsvirksomhet men det er ukjent hva tidligere eiere hva tidligere eier har benyttet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på el. arbeider utført av tidligere eiere.
Det anbefales derfor at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.
Nåværende eier har fremvist samsvarserklæring på feilsøking år 2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eiers svar: Ja, når det støvsuges, da ryker den ene sikringen. Det skjer med den under tv en. Noe usikker på om det skjer med flere.

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Ja Forventet levetid på elektrisk anlegg er 25-30 år.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på el. anlegget.

Ny eier må forvente normalt vedlikehold og utskiftinger grunnet anleggets alder.

Det anbefales at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.



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.

Røykvarsler i himling, 1 stk. brannslukningsapparat 2025-modell.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarsler er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder.

Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon. Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden av avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eksisterende masser med drenerende masser rundt hytta, kombinert med etablering av et effektivt dreneringssystem, vil bidra til å lede overflatevann bort fra hytte. Dette tiltaket vil redusere vannansamlinger i grunnen og dermed også risikoen for telehiv og bevegelser i bygningskonstruksjonen mellom sommer- og vintersesong og fuktinnsig inn i krypkjeller. (dette må ses i sammenheng med krypkjeller og grunnmur)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter på gulv i hytte, dette skyldes setninger på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadene forbundet med å lukke dette avviket er høye og det anses ikke som økonomisk rasjonelt.

TG 2 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at terrenget på rundt hytten justeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygget. Manglende drenering kan føre til fuktinntrengning under hytten. (dette må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering og krypkjeller)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septikkum med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Septiktank

Septikkum er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Eiendommen ligger innenfor rensedistriktet, krav om tilkobling til off. nett kan komme iflg. Hol kommune.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

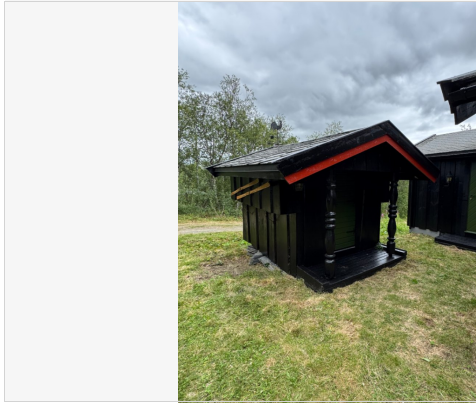
Tilstanden på anlegget er ikke kjent, og det er heller ikke kjent om det foreligger avvik etter siste tømming.

Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare anleggets tilstand.

Avløpsanlegget er av eldre årgang. Ny eier må påregne krav om offentlig tilkobling, ettersom eiendommen ligger innenfor rensedistrikt. Tidspunkt for eventuell tilkobling er imidlertid ukjent.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1974

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca. byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel punktfundamentering med lecastabber.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vindu med enkelt glass.

Ytterdør i trematerialer.

Saltak i tre, sperretak.

Tak er tekket med skifer.

Utvendig platting i trematerialer med behandlet overflate.

Kommentarer:

Uthuset er jekket opp og malt utvendig iflg. eier.

Uthuset har generelt skjevheter grunnet setninger som igjen skyldes enkel fundamentering.

Tak er ikke dimensjonert for skifer.

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

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

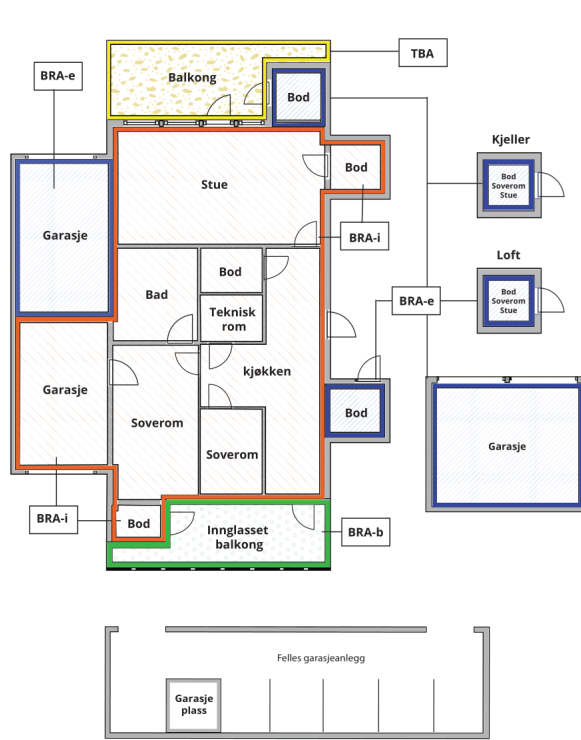
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77			77	
SUM	77				
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken, 3 soverom, Bad, Toalettrom, Gang, Entré		

Kommentar

Kjellerom/teknisk rom under kjøkken, ikke målbart.

8 m² loft.

Loft har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

21 m² terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegning i forbindelse med tilbygg år 1990 stemmer med dagens bruk.

Terrasse vises ikke på fasadetegning.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har fått utført håndtverkstjenester de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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

Kommentar: Eier har fått utført håndtverkstjenester de siste 5 år.

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)
Hytte	77	0
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	56	29		0	563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bardølavegen 95

Hjemmelshaver

Hermansen Cathrine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septikkum, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av godkjent kommunedelplan område: Geilo
Eiendommen ligger innfor denne planen i et området: tettstedsområde

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.07.2025		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	28.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	13.08.2025	

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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ1014>

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