





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Utstranda 98, 3531 KROKKLEIVA
 HOLE kommune
 # gnr. 198, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 19962-1403

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CS1756

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.

Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker, tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.

Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse, til kontroll av arbeid.

Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:

- Taksering for finansiering, salg m.v.
- Overtagelsesforretning
- Kontroll av håndverk
- Byggeledelse
- Prosjektledelse
- Kontroll og utførelse av våtrom
- Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

Uavhengig Takstingeniør

eivind@hammertakst.no

984 29 858



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjøper kan forvente en fritidsbolig med normal standard ut ifra byggeår og konstruksjon, som er jevnlig vedlikeholdt og har fått enkelte oppgraderinger i senere tid, slik som nye vinduer i 2022 og nyere taktekkning. Av forhold som krever oppmerksomhet bemerkes det at takkonstruksjonen har begrenset ventilering som kan medføre ising. Vann- og avløpssystemet er av en eldre og forenklet standard, der sommervann tilføres via en utvendig slange på bakken, og gråvann slippes urensset ut direkte i terrenget ved grunnmuren. I tillegg skråner terrenget ned mot bygget som mangler et moderne dreneringssystem, enkelte fundamentpunkter under tilbygget fremstår skjeve, og den utilgjengelige krypkjelleren utgjør en iboende fuktskjold på panelet over peisovnen, og utvendige vindusbeslag mangler tilstrekkelig fall for optimal vannavrenning. Selve hovedhytten er fundamentert på plass-støpte betongvegger som utvendig er forblendet med naturstein, mens tilbygget hviler på punktfundamenter bestående av vertikale trestolper på betongklosser. Etasjeskilleren er utført i trebjelkelag. Veggkonstruksjonen består opprinnelig av laftet tømmer som i nyere tid har blitt etterisolert på utsiden og kledd med liggende trepanel. Bygningen har et saltak hvor takkonstruksjonen i hoveddelen er bygget med tømmeråser og overliggende bord, mens taket over tilbygget er oppført i vanlig konstruksjonsvirke, og hele yttertaket er tekket med sortlakkerte metallplater med taksteinsprofil.

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak på hytta er tekket med metallplater med taksteinsprofil i sort utførelse. Uthus er tekket med enklere, korrugerte metallplater.

Det er montert takrenner og nedløpsrør i sort lakkert stål. Taket har påmontert uts/snøkroker som holder takrennene på plass. Beslag over vinduer og øvrige blikkenslagerdetaljer er i metall.

Det mangler snøfangere på taket. Eier har opplyst om at det forekommer isdannelse på vinteren, men at det ikke raser ned. Takvann ledes ut via utkast direkte på bakken i nær tilknytning til hyttas grunnmur.

Hytta er opprinnelig oppført med vegger i tømmer, men har blitt tilbygget i 2023. I den sammenhengen ble den etterisolert utvendig, og den er nå kledd med liggende trepanel. Det er montert musebånd under nedre kledningsbord.

Hytta har saltak oppført med åser (tømmerstokker) og overliggende bord. Takkonstruksjonen på tilbygget er bygget med vanlig konstruksjonsvirke, overliggende bord og utvendig tekkning.

Det er i senere tid skiftet til nye vinduer i hytta. Dette er hvitmaltetrevinduer med glidehengsler, gjennomgående sprosser og 3-lags glass. Produksjonsdato for vinduene er 2022.

Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør i tre. Det er noen blærer i malinga på innsiden.

Adkomst via bratt terreng opp til hytta går via en lengre utvendig trapp utformet med betongtrinn og nettinggjerde. Trappen har

montert rekkverk/håndløper i stål på kantsiden. Utenfor hovedytterdøren er det i tillegg en kortere støpt trapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av malte heltre furugulv i alle boligrom. Veggene er kledd med laftet treverk som er overflatemalt. Himlingene er utført med malte takbord og har synlige tømmerstokker (åser).

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.

Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.

Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Boligen har en murt teglsteinspipe etablert langs ytterveggen. Pipen er pusset innvendig, men fremstår upusset over yttertak. Det er innfelt beslag i overgangen mellom pipe og taktekkning. I stuen er det montert en frittstående peisovn av typen Dovre. Gulvet foran og under ovnen er flislagt for å ivareta kravet til ubrennbart underlag. Bakveggen mot pipen er utført i malt mur/murpuss. Sotluken er tilgjengelig fra utsiden.

Det er krypkjeller under det meste av hytte, men er uten tilkomst. Vær oppmerksom på at krypkjellere erfaringsvis er risikokonstruksjoner, spesielt mht. kondens på både sommer og vinter.

Det er synlige ventiler i muren.

Det var ikke mulig å kontrollere krypkjelleren på befaringdagen.

Innvendige dører har varierende standard og utførelse. Mellom kjøkken og gang er det montert en finert skyvedør, og mellom soverom og kjøkken er det en fyllingsdør i tre med tre speil. Som dørbord mellom vindfang/entré og gangen er det benyttet en eldre ytterdør i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er etablert i et lukket rom med dør. Kjøkkeninnredningen har en L-formet planløsning med slette, hvitmaltet fronter og skrog, samt benkeplate i heltre. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. På veggen over kokesonen er det montert et belegg med flisimitasjon.

Overflatene i rommet for øvrig harmonerer med resten av boligen, og består av malte furugulv, vegger av malt laftet tømmer og himling med malte takbord og synlige takåser (tømmerstokker). Det er også et parti med pusset mur i tilknytning til en eldre, uavviksom skorstein. I gulvet er det etablert en luke med nedgang til boligens kjellerrom. Det er montert en mekanisk avtrekksvifte (ventilator) over komfyren. Avtrekket er ikke ført i rør ut av bygningen, men er en omluftsløsning basert på resirkulering av luften via et kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta er tilknyttet sommervann. Vannet føres frem til boligen via en utvendig vannledning (slange) som ligger åpent på terrenget. Ledningen er ført inn i den lille kjelleren under kjøkkenet. Fra dette punktet er det lagt opp vannrør som forsyner kjøkkenvasken og en servant på det ene soverommet med vann. Vannforsyningen er ikke frostsikret og er kun ment for bruk i

Beskrivelse av eiendommen

sommerhalvåret. Hytta er plassert lengst ned i terrenget relativt til vannkilden så vannrøret må tømmes og holdes åpent før frosten.

Boligen har et enkelt avløpssystem for gråvann. Avløpet fra kjøkkenvasken føres ned i kjelleren og ledes deretter direkte ut av grunnmuren og ut på bakken ute. På soverommet er det etablert avløp fra servanten som føres ned mot gulvet og videre rett ut av ytterveggen derfra.

Ventilasjonen i hytta er basert på naturlig avtrekk (naturlig ventilasjon). Det er montert luftventiler i den ene gavlveggen. All annen manuell lufting via åpne vinduer og dører.

På befaringsdagspunktet var det ikke installert noen varmtvannsbereder, men vanntilførselen er klargjort for dette i kjellerrommet under kjøkkenet. Eier har opplyst at en ny 30-liters varmtvannsbereder vil bli montert på dette stedet før boligen overdras til ny kjøper.

Boligen har i hovedsak et åpent elektrisk røropplegg. Hovedsikringsskapet er montert innvendig i gangen, plassert bak døren inn mot vindfanget. Det innvendige skapet er utstyrt med automatsikringer og inneholder én hovedsikring på 100 A, samt fire fordelingskurser. Utvendig på baksiden av hytta er det i tillegg etablert et eget skap som inneholder boligens strømmåler og overbelastningsvern.

Det er ikke montert en formell kursfortegnelse i det innvendige sikringsskapet. Kursene er kun merket for hånd med tusj direkte på plastavdekkingen under sikringene. Eier har opplyst at det ikke foreligger noe dokumentasjon (samsvarserklæringer e.l.) på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra visuelle observasjoner og boligens beliggenhet, antas byggegrunnen i hovedsak å bestå av fjell i dagen og faste steinmasser. Bebyggelsen ligger høyt plassert i et bratt og kupert terreng.

Det er ikke observert noen formell, moderne dreneringsløsning (som drenerør) rundt bygningskroppen. Fravær av drenering er normalt for hytter fra denne byggeperioden som er fundamentert på fjell i bratt terreng, da mye av vannet naturlig vil renne forbi bygget på overflaten.

Hovedhyttas fundamentering/grunnmur består i hovedsak av plassstøpte betongvegger. Utvendig er grunnmuren forblendet med naturstein/skifer av estetiske hensyn. Tilbygget mot sør er fundamentert på punkter/pilarer. Disse består av vertikale trestolper montert i metallbeslag/stolpesko, som igjen hviler på runde betongklosser plassert på bakken/fjellgrunnen.

Det er oppført eldre forstøtningsmurer/støttemurer i naturstein og fjell for å terrassere utearealene, trappeløp og terrenget rundt hytta. Tomten ligger innenfor faresone ifm. skred opplyst av NVE via kommune kartet.

Eiendommen forsynes med sommervann fra en lokal løsning. Vannledningen er en utvendig svart plastslange som ligger åpent på terrenget opp skråningen og føres inn i kjelleren under kjøkkenet. Avløpet fra hytta (gråvann fra kjøkken og soveromsvask) ledes i plastrør rett gjennom ytterveggen og slippes direkte ut på overflaten ved grunnmuren.

Tilsynet for små avløpsanlegg har registrert et avvik ved eiendommens avløpsanlegg.

Som følge av dette må det forventes et kommunalt pålegg om oppgradering av anlegget. For å utbedre avviket anbefaler tilsynet at man undersøker muligheten for å knytte seg til det offentlige avløpsnett, eller vurderer å etablere en felles avløpsløsning med nærliggende bygninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er manglende rekkverk/håndløper på trappen inn til hytten. Rekkverket er under 1,0 meter ved støttemur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.

Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Uthus

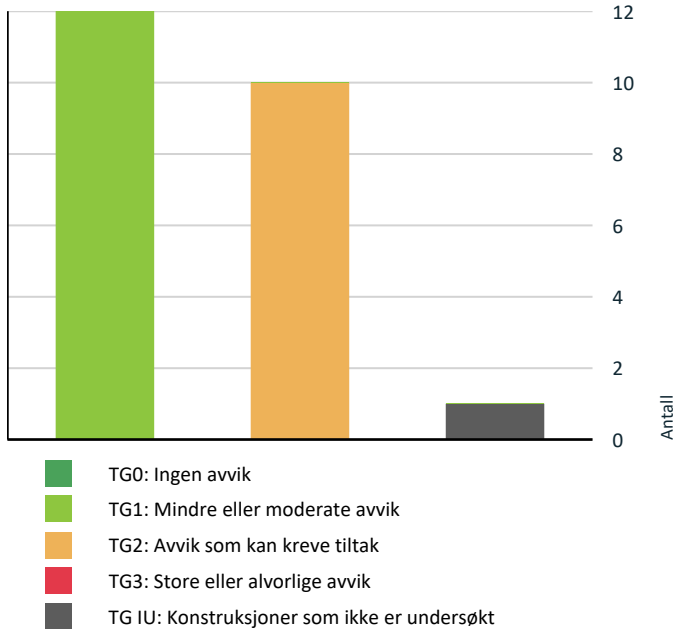
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.

Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

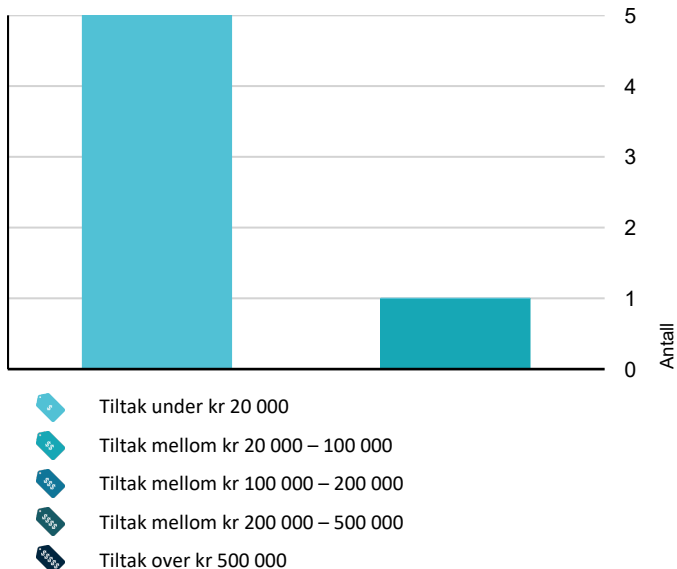
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en begynnende skade/fuktskjold på innvendig vegg/loft over peisovnen (mulig eldre råte).

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det begrenset/ingen ventilering og isolering av takkonstruksjonen slik at snøen vil smelte på vinterstid når det er minusgrader som vil føre til ising. Dette vil kunne føre til snø/isras, samt frostsprengning av takrenner/nedløp siden smeltevannet fryser igjen mot takutstikket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslagene har ikke nødvendig fall (helning) for å lede vannet ut fra veggen. Beslagene er i tillegg festet ovenfra med gipsskruer, som er uegnet for utvendig bruk og vil ruste over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Sammendrag av boligens tilstand

Det gjelder kun ytterdøren og det opplyses om at det er sporadisk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Eier opplyser at det oppleves noe manglende trekk i pipen, samt at det tidvis forekommer tilbakeslag av røyk inn i rommet ved fyring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen mangler fuksikring og dreneringssystem etter dagens standard.

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

Det er avvik:

Ved besiktigelse av punktfundamentene under tilbygget, observeres det at enkelte av bærpunktene under stuen er skjeve.

Eier opplyser at noen av punktene ble skjeve under støping og at de ikke har beveget seg noe siden.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Murene bærer preg av aldersslitasje og er stedvis mosegrodde. Det er ingen synlige tegn til akutt fare for ras eller store utglidninger, men utformingen er av eldre dato og noe grov.

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

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

Terreng har fall ned mot bygningen på oppsiden, noe som skaper ugunstige forhold for overflatevann og tilsig mot grunnmuren.

Eier opplyser om at det kan bli noe vannansamling ved det nordvestlig hjørnet til hytten, men ikke sett noen form for ansamlinger andre steder bak hytten.

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

Det er avvik:

Vannledningen ligger uisolert over bakken og tåler ikke frost. Avløpsvann (gråvann) slippes urensset ut i terrenget i umiddelbar nærhet til bygningskroppen, noe som kan gi opphav til fukt under og inntil bygningen, samt potensielle luktproblemer. Rørøpplaget er i tillegg av eldre, forenklet standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	elektrisk anlegg	Montert av tidligere eier. Ukjent år.
2010	Kjøkken	Montert nye kjøkkenskap og benkeplate, samt ventilator.
2015	Taktekking	Montert nytt tak med takrenner og nedløp
2017	Anneks	Det ble montert en dusj i 2017, mens taket ble lagt nytt i 2015
2023	Vinduer	Montert nye vinduer
2023	Tilbygg	
2023	Etterisolert utvendig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak på hytta er tekket med metallplater med taksteinsprofil i sort utførelse. Uthus er tekket med enklere, korrugerte metallplater.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert takrenner og nedløpsrør i sort lakkert stål. Taket har påmontert utsnøkkroker som holder takrennene på plass. Beslag over vinduer og øvrige blikkenslagerdetaljer er i metall.

Det mangler snøfangere på taket. Eier har opplyst om at det forekommer isdannelse på vinteren, men at det ikke raser ned.

Takvann ledes ut via utkast direkte på bakken i nær tilknytning til hyttas grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytta er opprinnelig oppført med vegger i tømmer, men har blitt tilbygget i 2023. I den sammenhengen ble den etterisolert utvendig, og den er nå kledd med liggende trepanel. Det er montert musebånd under nedre kledningsbord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en begynnende skade/fuktskjold på innvendig vegg/loft over peisovnen (mulig eldre råte).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På befaringen var trevirke tørt slik at det virker som at dette ikke er noen pågående skade og kan ha sammenheng med den nye taktekingen. Det kan fort være en sammenheng med tettingen mellom taktekingen og beslaget. Kjøper burde se om det er noe pågående ved nedbør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Hytta har saltak oppført med åser (tømmerstokker) og overliggende bord. Takkonstruksjonen på tilbygget er bygget med vanlig konstruksjonsvirke, overliggende bord og utvendig tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det begrenset/ingen ventilering og isolering av takkonstruksjonen slik at snøen vil smelte på vinterstid når det er minusgrader som vil føre til ising. Dette vil kunne føre til snø/isras, samt frostsprengning av takrenner/nedløp siden smeltevannet fryser igjen mot takutstikket.

Konsekvens/tiltak

Vurdere å etablere isolering/lufting av takkonstruksjonen. Ettersom det er begrenset takhøyde innvendig vil det være naturlig å gjøre dette på utsiden. Det vil ikke være et problem før det blir kuldegrader slik at eventuell utbedring må hensyntas ved bruken. For fikse dette kan man demontere platene på taket, etablere et større luftesjikt slik at varmen ventileres bort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er i senere tid skiftet til nye vinduer i hytta. Dette er hvitmalt trevinduer med glidehengsler, gjennomgående sprosser og 3-lags glass. Produksjonsdato for vinduene er 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslagene har ikke nødvendig fall (helning) for å lede vannet ut fra veggen. Beslagene er i tillegg festet ovenfra med gipsskruer, som er uegnet for utvendig bruk og vil ruste over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslagene må demonteres og monteres på nytt slik at de får tilstrekkelig fall ut fra veggen for fuktsikker vannavrenning. Innfestingen må også gjøres fagmessig med riktige skruer/tupe beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør i tre. Det er noen blærer i malinga på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det gjelder kun ytterdøren og det opplyses om at det er sporadisk.

Konsekvens/tiltak

Ytterøren må justeres

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst via bratt terreng opp til hytta går via en lengre utvendig trapp utformet med betongtrinn og nettinggjerde. Trappen har montert rekkverk/håndløper i stål på kantsiden. Utenfor hovedytterdøren er det i tillegg en kortere støpt trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av malte heltre furugulv i alle boligrom. Veggene er kledd med laftet treverk som er overflatemalt. Himlingene er utført med malte takbord og har synlige tømmerstokker (åser).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.
Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en murt teglsteinspipe etablert langs ytterveggen. Pipen er pusset innvendig, men fremstår upusset over yttertak. Det er innfelt beslag i overgangen mellom pipe og taktekkning. I stuen er det montert en frittstående peisovn av typen Dovre. Gulvet foran og under ovnen er flislagt for å ivareta kravet til ubrennbart underlag. Bakveggen mot pipen er utført i malt mur/murpuss. Sotluken er tilgjengelig fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det oppleves noe manglende trekk i pipen, samt at det tidvis forekommer tilbakeslag av røyk inn i rommet ved fyring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan bli aktuelt å montere en røyksuger på pipetoppen for å sikre mekanisk trekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under det meste av hytte, men er uten tilkomst.
Vær oppmerksom på at krypkjellere erfaringsvis er risikokonstruksjoner, spesielt mht. kondens på både sommer og vinter.
Det er synlige ventiler i muren.
Det var ikke mulig å kontrollere krypkjelleren på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har varierende standard og utførelse. Mellom kjøkken og gang er det montert en finert skyvedør, og mellom soverom og kjøkken er det en fyllingsdør i tre med tre speil. Som dørblad mellom vindfang/entré og gangen er det benyttet en eldre ytterdør i tre.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert i et lukket rom med dør. Kjøkkeninnredningen har en L-formet planløsning med slette, hvitmalt fronter og skrog, samt benkeplate i heltre. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. På veggen over kokesonen er det montert et belegg med flisimitasjon.

Overflatene i rommet for øvrig harmonerer med resten av boligen, og består av malte furugulv, vegger av malt laftet tømmer og himling med malte takbord og synlige takåser (tømmerstokker). Det er også et parti med pusset mur i tilknytning til en eldre, uvirksom skorstein. I gulvet er det etablert en luke med nedgang til boligens kjellerrom.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en mekanisk avtrekksvifte (ventilator) over komfyren. Avtrekket er ikke ført i rør ut av bygningen, men er en omluftsløsning basert på resirkulering av luften via et kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hytta er tilknyttet sommervann. Vannet føres frem til boligen via en utvendig vannledning (slange) som ligger åpent på terrenget. Ledningen er ført inn i den lille kjelleren under kjøkkenet. Fra dette punktet er det lagt opp vannrør som forsyner kjøkkenvasken og en servant på det ene soverommet med vann.

Vannforsyningen er ikke frostsikret og er kun ment for bruk i sommerhalvåret. Hytta er plassert lengst ned i terrenget relativt til vannkilden så vannrøret må tømmes og holdes åpent før frosten.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har et enkelt avløpssystem for gråvann. Avløpet fra kjøkkenvasken føres ned i kjelleren og ledes deretter direkte ut av grunnmuren og ut på bakken ute. På soverommet er det etablert avløp fra servanten som føres ned mot gulvet og videre rett ut av ytterveggen derfra.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i hytta er basert på naturlig avtrekk (naturlig ventilasjon). Det er montert luftventiler i den ene gavlveggen. All annen manuell lufting via åpne vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På befaringsdagspunktet var det ikke installert noen varmtvannsbereder, men vanntilførselen er klargjort for dette i kjellerrommet under kjøkkenet. Eier har opplyst at en ny 30-liters varmtvannsbereder vil bli montert på dette stedet før boligen overdras til ny kjøper.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak et åpent elektrisk røropplegg. Hovedsikringskapet er montert innvendig i gangen, plassert bak døren inn mot vindfanget. Det innvendige skapet er utstyrt med automatsikringer og inneholder én hovedsikring på 100 A, samt fire fordelingskurser. Utvendig på baksiden av hytta er det i tillegg etablert et eget skap som inneholder boligens strømmåler og overbelastningsvern.

Det er ikke montert en formell kursfortegnelse i det innvendige sikringskapet. Kursene er kun merket for hånd med tusj direkte på plastavdekkingen under sikringene. Eier har opplyst at det ikke foreligger noe dokumentasjon (samsvarserklæringer e.l.) på det elektriske anlegget.

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Eier opplyser om at strømkabelen fra hytta til annekset er koblet med sukkerbit på innsiden av hytta

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser om at sikringene kan gå ved samtidig ved for eksempel å bruke kaffetrakter og vaffeljern samtidig.

7. Har det vært brann, brantilløp 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 sikringskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022. Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra visuelle observasjoner og boligens beliggenhet, antas byggegrunnen i hovedsak å bestå av fjell i dagen og faste steinmasser. Bebyggelsen ligger høyt plassert i et bratt og kupert terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke observert noen formell, moderne dreneringsløsning (som drenerør) rundt bygningskroppen.

Fravær av drenering er normalt for hytter fra denne byggeperioden som er fundamentert på fjell i bratt terreng, da mye av vannet naturlig vil renne forbi bygget på overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen mangler fuktsikring og dreneringssystem etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrangfallet og plasseringen på fjell håndterer mye av fukten naturlig, men siden det mangler et etablert dreneringssystem, vil bygningen være sårbar for tilsig. Ingen strakstiltak er påkrevd, men det anbefales å se overflatevann og fuktsikring i sammenheng med terrengforhold og takvannshåndtering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedhyttas fundamentering/grunnmur består i hovedsak av plass-støpte betongvegger. Utvendig er grunnmuren forblendet med naturstein/skifer av estetiske hensyn. Tilbygget mot sør er fundamentert på punkter/pilarer. Disse består av vertikale trestolper montert i metallbeslag/stolpesko, som igjen hviler på runde betongklosser plassert på bakken/fjellgrunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved besiktigelse av punktfundamentene under tilbygget, observeres det at enkelte av bærpunktene under stuen er skjeve.

Eier opplyser at noen av punktene ble skjeve under støping og at de ikke har beveget seg noe siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere ved bilde/målinger om det er noen videre utvikling av skjevhetene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført eldre forstøtningsmurer/støttemurer i naturstein og fjell for å terrassere utearealene, trappeløp og terrenget rundt hytta.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Murene bærer preg av aldersslitasje og er stedvis mosegrodde. Det er ingen synlige tegn til akutt fare for ras eller store utglidninger, men utformingen er av eldre dato og noe grov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare bygningstekniske tiltak. Murene bør holdes under generell oppsikt for eventuelle bevegelser eller steiner som løsner, særlig etter vårløsning. Løpende vedlikehold utføres ved behov.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten ligger innenfor faresone ifm. skred opplyst av NVE via kommunekartet.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget har fall ned mot bygningen på oppsiden, noe som skaper ugunstige forhold for overflatevann og tilsig mot grunnmuren. Eier opplyser om at det kan bli noe vannansamling ved det nordvestlig hjørnet til hytten, men ikke sett noen form for ansamlinger andre steder bak hytten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere en avskjæringsgrøft/renne i terrenget på oversiden av hytta for å fange opp og avlede vannet før det treffer bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen forsynes med sommervann fra en lokal løsning. Vannledningen er en utvendig svart plastslange som ligger åpent på terrenget opp skråningen og føres inn i kjelleren under kjøkkenet. Avløpet fra hytta (gråvann fra kjøkken og soveromsvask) ledes i plastrør rett gjennom yttervegger og slippes direkte ut på overflaten ved grunnmuren.

Tilsynet for små avløpsanlegg har registrert et avvik ved eiendommens avløpsanlegg.

Som følge av dette må det forventes et kommunalt pålegg om oppgradering av anlegget. For å utbedre avviket anbefaler tilsynet at man undersøker muligheten for å knytte seg til det offentlige avløpsnett, eller vurderer å etablere en felles avløpsløsning med nærliggende bygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledningen ligger isolert over bakken og tåler ikke frost. Avløpsvann (gråvann) slippes urensset ut i terrenget i umiddelbar nærhet til bygningskroppen, noe som kan gi opphav til fukt under og inntil bygningen, samt potensielle luktproblemer. Røropplegget er i tillegg av eldre, forenklet standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrørene/sommervannet må tømmes helt for vann før frostperioder for å unngå at de sprekker. Av hensyn til hygiene, lukt og fuktbelastning på grunnmur, bør det etableres en forskriftsmessig løsning for gråvann. Dette kan for eksempel være en godkjent spredegrøft eller stenkiste anlagt på en egnet plass lenger bort fra hytta.

Kostnadsestimat: Under 20 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er manglende rekkverk/håndløper på trappen inn til hytten
Rekkverket er under 1,0 meter ved støttemur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført et frittstående uthus med et samlet oppgitt gulvareal på 10 kvadratmeter. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Taket er et saltak tekket med metallplater i en annen profil enn hovedhytta.

Bygningen er inndelt i fire separate rom, alle med egen utvendig adkomst via egne ytterdører:

Et innredet soverom (oppgitt til ca. 4 kvadratmeter) innredet med køyeseng.

En lagringsbod (oppgitt til ca. 4 kvadratmeter).

Et dusjrom (oppgitt til ca. 1 kvadratmeter) med frittstående dusjkabinett.

Et toalettrom (oppgitt til ca. 1 kvadratmeter) innredet med et separasjonstoalett.

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?

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

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 boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

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)				
Etasje	33			33		10	43
Kjeller						1	1
SUM	33					11	44
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Entre er ikke måleverdig, samt deler av den innerste stuen og deler av kjøkkenet grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.

Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

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		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Soverom, bod, stellerom/dusj	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen arkiv.

Det vil derfor ikke være mulig å kontrollere bruken mot hva som er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	33	0
Uthus	6	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	198	27		0	981.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utstranda 98

Hjemmelshaver

Kråkevik Åsmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med utsyn mot vannet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via en sti fra en parkeringsplass nede ved veien. Fra stien er det etablert en betongtrapp opp skråningen. Trappen er sikret med flettverksgjerde og et rekkverk som er målt til cirka 85 cm høyde

Tilknytning vann

Eiendommen har vanntilførsel via en utvendig svart plastledning som er lagt opp skråningen. Det er ikke observert varmekabel på ledningen, noe som tilsier at dette er et sommervannsanlegg. Vanninntaket er ført inn i en mindre krypkjeller under kjøkkenet, hvor det er klargjort for tilkobling av varmtvannsbereder. Det er lagt synlige vannrør innvendig på gulv frem til tappested på soverom

Tilknytning avløp

Avløpsvann fra hytta er ført ut gjennom grunnmuren i kjeller og ledes direkte ut på bakken på utsiden av bygget. For toalettløsning er det etablert et separasjonstoalett i tilhørende uthus på eiendommen. Tilsynet for små avløpsanlegg har registrert et avvik ved eiendommens avløpsanlegg. Som følge av dette må det forventes et kommunalt pålegg om oppgradering av anlegget. For å utbedre avviket anbefaler tilsynet at man undersøker muligheten for å knytte seg til det offentlige avløpsnett, eller vurderer å etablere en felles avløpsløsning med nærliggende bygninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR-areal.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2025–2037

Om tomten

Tomten er en naturtomt beliggende i et bratt og skrånende terreng. På baksiden av bygningskroppen er det en fjellskrent hvor terrenget har fall mot hytta. Fjellskrenten fremstår som stabil. Utearealet ved ankomst og inngangsparti er opparbeidet med skifer/steinheller og plattning, samt en gangsti som leder videre til eiendommens uthus.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

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

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

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

PERSONVERN

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/CS1756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Utstranda 98, 3531 KROKKLEIVA

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utstranda 98	Utstranda 98	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

august 2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

sidan 2010

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9196736

Informasjon om selger

Selger

Kråkevik, Åsmund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert dusj i anekset

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak på hytta og anekset

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hugsar ikkje

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hytta fekk eit lite tilbygg. I tillegg vart hytta isolert og nye 3-lags vindu vart sette inn

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hugsar ikkje

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av tilbygget vart gjort av eigar

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny stømtilførsel til annekset.

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Sommarvatn via slange frå vasskjelde ved E16

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Hytta hadde to elstader/pipeløp ved kjøp Pipeløpet på kjøkkenet vart stengd då nytt tak vart lagt. Ny vedovn sett inn i 2017

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tilbygget vart gjort utifrå god tru då kommunen sa det var uproblematisk sidan tilbygget var under 15 kvm. Så viser det seg i etterkant at dette skulle vore godkjent pga LNF-området. Eigar er i dialog med kommunen, og dispensasjonsøknad er sendt, og kommunen meiner dette vil gå i orden.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Helleplattingen framføre hytta har eit lite nedsig. Dette skuldar at vatn har kome ned mellom hellene. Muren treng ny frontpuss/oppgradering, men sjølve muren står trygt. Mur og hellplattung vart nok gjort samstundes med at hytta vart bygd, i 1953



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10956649

Egenerklærings skjema

Name

Åsmund Kråkevik

Date

2026-04-15

Identification



Åsmund Kråkevik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Åsmund Kråkevik

15/04-2026
10:22:33

BankID OIDC
High



Adresse

Utstranda 98, 3531 KROKKLEIVA

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287984

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

194784465

Gårdsnummer

198

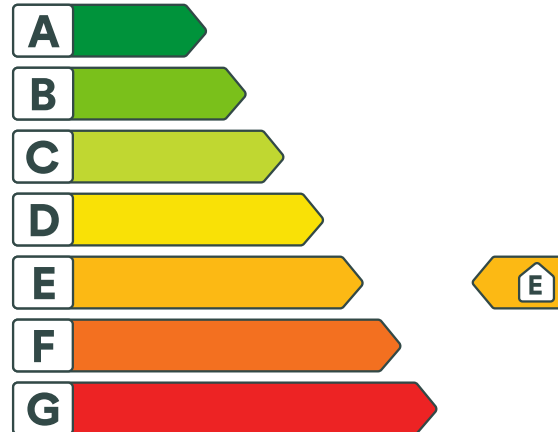
Bruksnummer

27

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

397,53 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

471,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 169 kWh



Utstranda 98, 3531 KROKKLEIVA



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Utstranda 98, 3531 KROKKLEIVA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

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: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 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 17: 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 18: 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 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>

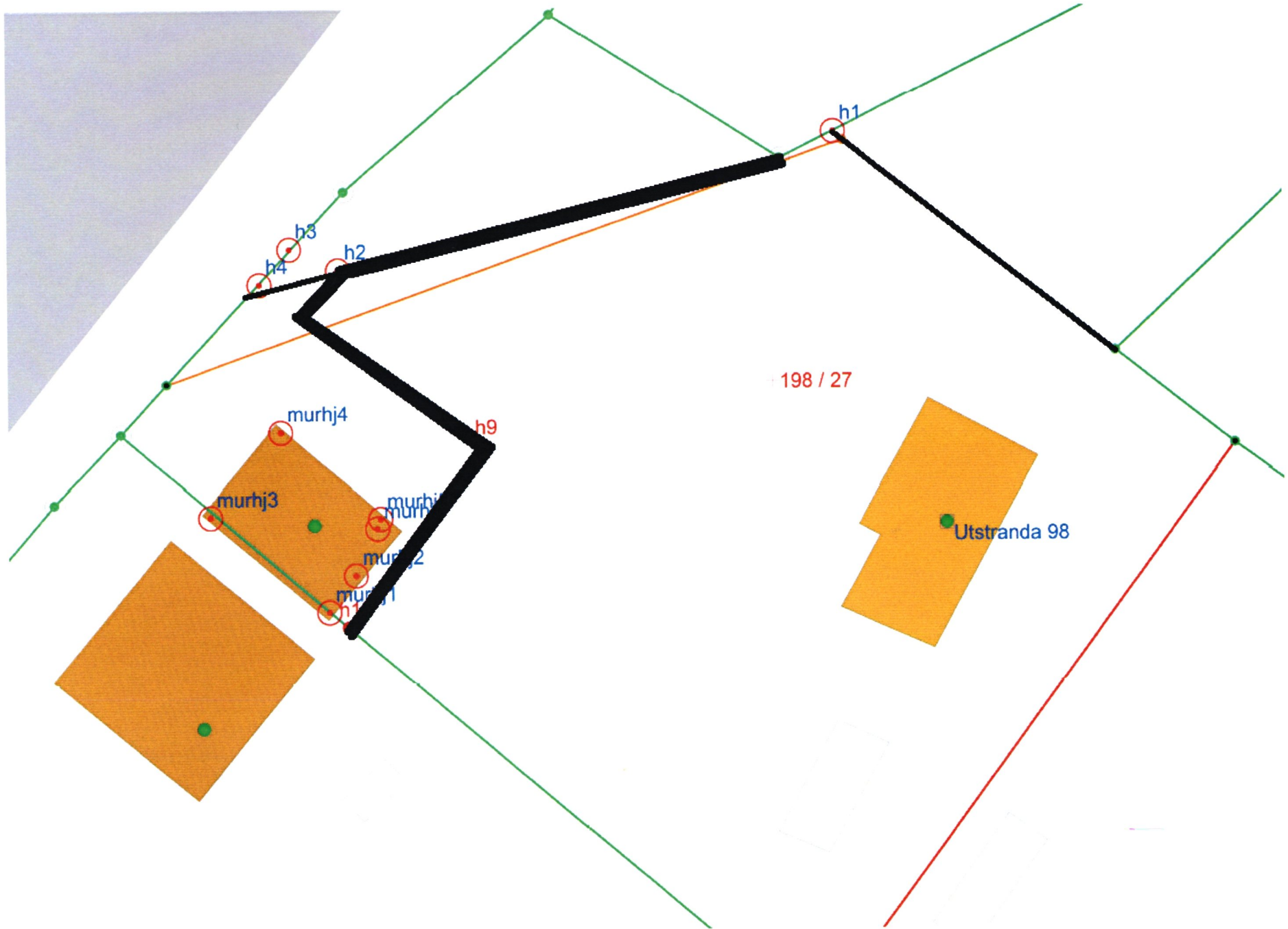


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Nabolagsprofil

Utstranda 98

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min	🚗
🚆 Hønefoss stasjon Linje F4	23 min	🚗 17.5 km
🚏 Sundvollen sentrum Totalt 10 ulike linjer	3 min	🚗 3.2 km
🚆 Haglund Linje 210X	1 min	🚶 0.1 km
🚆 Waltersbråten Linje 210X	5 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Hønefoss	22 min	🚗
Sandvika	24 min	🚗
Oslo	36 min	🚗

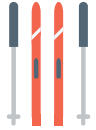
Ladepunkt for el-bil

🚗 Utøya	2 min	🚗
🚗 Kople Sundvollen pendlerparkering	3 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1 km
- 47 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ringkollen alpin
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Tyrifjord Golfklubb	21 min	🚶
Sundvolden Spa	4 min	🚗
Bjørke Gård	12 min	🚗
Ringeriksbadet	18 min	🚗
Hønefoss og Ringerike rideklubb	18 min	🚗

Sport

🏠 Kleivhallen Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚗 4 km
🏠 Grøndokka friområde Ballspill	7 min	🚗 4.5 km
🏠 Sporty24 Hole Express	9 min	🚗
🏠 Actic Hønefoss	18 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Utvika Søndagsåpent	19 min	🚶 1.8 km
Spar Sundvollen PostNord	5 min	🚗 3.6 km

