

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Moltebrenna 48 , 3516 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 298, bnr. 1, fnr. 74

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 14964-1757

Referansenummer: KD8080

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Petter Kristoffersen



norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS

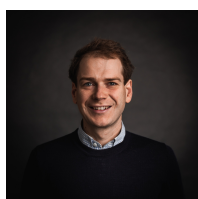
Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Med hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen og Lunner er vi det største fagmiljøet for taksering, energimerking og energirådgivning i Ringerike, Hallingdal, Norefjellsregionen og Hadeland. Med lokal tilhørighet utfører vi taksoppdrag i blant annet Hønefoss, Hole, Jevnaker, Noresund, Nesbyen, Flå, Gol, Geilo, Hemsedal, Eggedal og Lunner.

Vi er åtte medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgadering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Petter Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

petter@norm.as

932 87 642



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen beliggende kort vei fra Ringerudkollen på Vikersfjell i Ringerike kommune. Vikersfjell-området er en av Oslos nærmeste fjellområder og Høgfjell er nærmeste 1000 meter toppen. Området er under utvikling og er populært pga kort kjørevei fra sentrale Østlandet og flotte turområder. Vinterstid kjøres det opp et omfattende løypenett med løypemaskiner. Sperillen er en innsjø som ligger ved foten av oppkjøring til fjellet, hvor det er fine badestrender, samt muligheter fiske- og båtliv. Foruten fiske i Sperillen er det flere gode fiskevann på Vikersfjell. Ringerike Golfbane ligger ved avkjøringen fra E-16 ca 25 minutter kjørevei fra hytta. Avstander med bil: Hønefoss: ca. 50 minutter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsbolig fra 2003, bygget over ett plan med hems over deler av konstruksjonen. Tilbygget i 2011 med inngangsparti og utvendig bod.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 59 m², inklusiv utvendig bod. I tillegg kommer gulvareal for hems. Terrasse mot sydvest. Uthus med innredet rom og redskapsbod med utvendig adkomst.

Hytta fremstår med normal god hyttestandard med innlagt strøm og vann/avløp (gråvann). Godt utnyttet planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm, blant annet med luft-til-luft varmepumpe. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Punkttestet tomt med gruslagt gårdsplass, ellers fremstårtomt rundt hytta som pen naturtomt.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):

År: 2005. Bygget uthus(benyttet som annekst).
År: 2011. Tilbygget inngangsparti m/utvendig bod og utvidelse av entré.
År: 2014. Tilbygget redskapsbod og platting til uthus.
År: Ca 2017. Ny varmtvannsbereder.
År: 2018. Oppgradert bad.
År: 2020. Montert nytt Cinderella forbrenningstoalett.
År: 2020. Bygget ny platting til hytta.
År: 2021. Skiftet to stk stuevinduer.
År: 2022. Montert varmepumpe.
År: 2022. Ny oppvaskmaskin.
År: 2023. Nytt treak for uthuset.
År: 2023. Skiftet renner og rør til forbrenningstoalett.
År: 2024. Ny takteking på hytta.
År: 2024/2025. Utført diverse utbedringer, utført utvidet el-kontroll og lukket TG3 avvik iht. denne, malt fronter på

kjøkken m.m.

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner(sort matt Planja Regal), nytt i 2024. Besiktiget fra bakkenivå. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Deler er nytt for få år siden.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledningsbord med naturlig patina, der hensikt ved oppføring var å ha vedlikeholdsfri eller tilnærmet vedlikeholdsfri kledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre med røstet himling. Kalde knekkott med adkomst via hems. Knekott ble ikke besiktiget på befaring, da luker var skrudd igjen.

Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket på befaring. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner. Inspeksjon av knekkott anbefales utført.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. To stuevinduer med isolerglass fra 2021.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Panelt labankdør til bod.

Terrasse utenfor stue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der deler er fundamentert med heller e.l. på grunn, samt punktfundamenter til grunn.

Terrasseplatting for overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Ukjent fundamentering. Rekkverk i trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser. Tregulv.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark for 1. etasje.

Pipe i lettklinkerblokker.
I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv. Til hems er det bratt rettløpstrapp i trevirke. Håndløper på deler av vegg.
Profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Hyttebad, oppgradert i 2018.
Panel på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.

Beskrivelse av eiendommen

Membran: Ingen membran/tettesjikt.

Utstyrt med: Servant. Speilskap med tilhørende belysning. Bidè.
Cinderella forbrenningstoalett.

Naturlig avtrekk. Vurdering av ventilasjon gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Glassplate på bakvegg over plass til komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I teknisk rom/bod er det synlig plast hovedvannledning fra borebrønn med stoppekran og varmekabel.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2016.
I kjøkkeninnredning er det 5 liters varmtvannsbereder med ukjent alder.

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Gulvvarme. Panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget av takstmann.
I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler.
- Brannslukningsapparat fra 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.
Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering. Det er åpent drenerør under ett taknedløp.

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.

Eiendommen har privat avløpsanlegg for gråvann. Nivåvarsler plassert på vegg i utvendig bod.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

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

Kommentar:

Ferdigattest for hytte er gitt 02.06.2005. Ferdigattest for tilbygg til hytte er gitt 14.09.2011.

Uthus

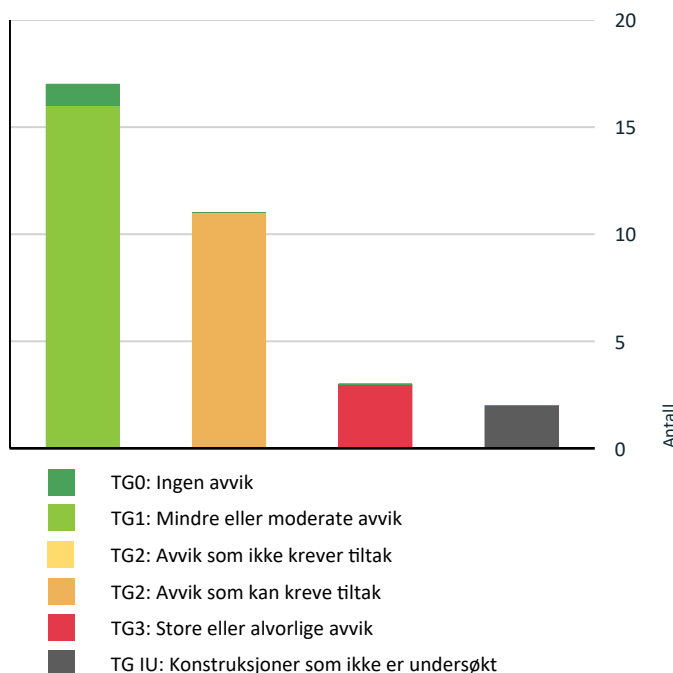
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uthus er tilbygget med redskapsskjul. Dette er ikke inntegnet på tegninger.

Godkjent melding om bod 22.02.2005.

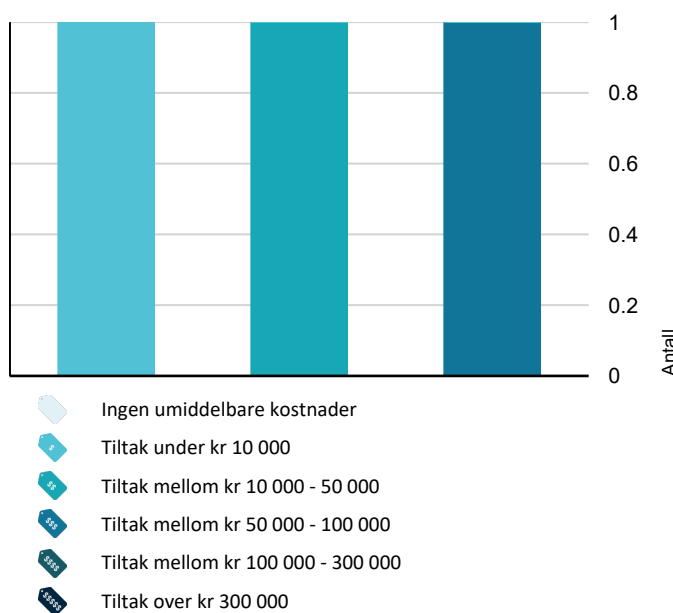
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse

Standard

Normal god hyttestandard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygget med overbygget inngangsparti, utvendig bod, samt utvidet entré.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner(sort matt Planja Regal), nytt i 2024. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Deler er nytt for få år siden.

Det gjøres oppmerksom på at det opprinnelig var takshingel e.l på boligen og at det derfor ikke var krav til snøfangere iht. datidens krav. Da det er etablert ny tekking med metallplater ville det vært krav om snøfangere over beferdet areal for å tilfredstille krav på oppføringstidspunkt. Ved dagens utførelse må det påregnes å kunne oppstå snøras e.l, dette må hensyntas ved bruk av uteområder vinterstid.



Det anbefales å etablere overvannsrør for å hindre fuktpåkjenning lags ringmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledningsbord med naturlig patina, der hensikt ved oppføring var å ha vedlikeholdsfri eller tilnærmet

Tilstandsrapport

vedlikeholdsfri kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe for fuge rundt gjennomføring for rør ført gjennom yttervegg fra forbrenningstoalett. Forhold øker risiko for fuktinntregning i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fuge/gjennomføring for rør fra forbrenningstoalett må utbedres. Det bør samtidig utføres videre undersøkelser for å sikre at det ikke har kommet vann inn i veggkonstruksjon.



Noe småsprekker/slitasje for kledning. Vurderes som naturlig patina.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som saltakkonstruksjon i tre med røstet himling. Kalde knekott med adkomst via hems. Knekott ble ikke besiktiget på befaring, da luker var skrudd igjen.

Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket på befaring. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner.

Inspeksjon av knekott anbefales utført.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. To stuevinduer med isolerglass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset/mangelfullt fall på enkelte vannbrett over/under vinduer. Det er også klippe mellom vannbrett og vinduer/kledning enkelte steder, samt glippe i fuge mellom enkelte vinduer/vannbrett. Forhøyet risiko for fuktinntregning og skader for vindu og tilliggende konstruksjoner.

Kondensmerker registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomgang av vannbrett og overgang mellom vannbrett og vinduer anbefales for å hindre eventuell fuktinntregning.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Panelt labankdør til bod

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der deler er fundamentert med heller e.l. på grunn, samt punktfundamenter til grunn.

Terrasseplattning for overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Ukjent fundamentering. Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid. Enkelte skjevheter registrert.

På hjørne av terrasse er det over 0,5 meter til terreng. For høyder over 0,5 meter er det krav til rekkverk etter dagens krav. Forhold gis TG3 iht. NS3600
Noe slitasje for terrassebord for inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk for del med høyder over 0,5 meter til terreng, eventuelt må det fylles på masser på terreng slik at høyder blir under 0,5 meter. Kostandsestimat er gitt for dette forholdet.

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser. Tregulv.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprang/høydeforskjell mellom skiferfliser enkelte steder. Riss i fuge mellom fliser i overgang mellom opprinnelig del og tilbygget del for entré, ikke unormalt grunnet fundamentering fra to forskjellige tidspunkt.

Enkelte bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark for 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Nivåforskjell mellom rom i hytta, dette er et avvik iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.



Nivåforskjell på gulv mellom rom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre. Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

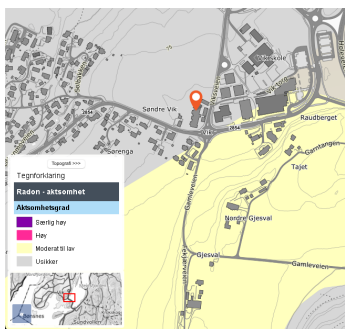
- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker.

I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Til hems er det bratt rettløpstrapp i trevirke. Håndløper på deler av vegg.

Trapp er ikke teknisk vurdert etter dagens forskrifter da den ikke føres til godkjent oppholdsrom. Det er derfor ingen tekniske krav til utforming av trapp. Trapp er ikke bygget etter forskriftskrav og er heller ikke vurdert iht. disse.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Hyttebad, oppgradert i 2018.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt. For vurdering av el.installasjoner anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann for alle el. installasjoner på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og panelt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsonen til dusjkabinett og til servant (panel).

Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar i stor grad hindrer direkte vannsprut på vegger/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede da områdene defineres som våtsone og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Materiale er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt uegnet materiale bør unngås.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredstillende fall til sluk iht. krav.

Det er registrert motfall på gulv fra sluk. Dette gir TG3 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Vann på gulvflater må unngås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Membran: Ingen membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

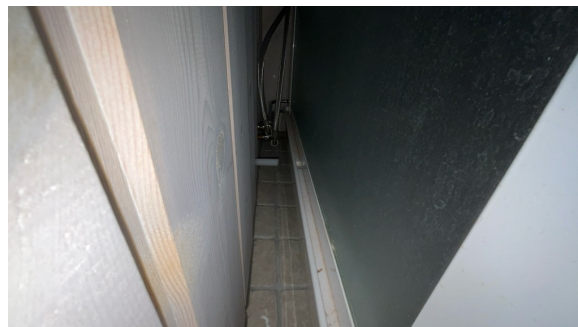
Våtrom har ikke membran/tettesjikt. Forhold gis TG3 etter dagens krav. Dette er ikke unormal utførelse på hyttabad, men er allikevel et krav. Risiko for fuktskader ved lekkasjevann eller bruksvann på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tettesjikt i våtsoner. Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet (enkel standard, ikke total oppgradering).
Bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås. Selv om vann på overflater unngås er det forhøyet risiko for skader ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servant. Speilskap med tilhørende belysning. Bidè. Cinderella forbrenningstoalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Vurdering av ventilasjon gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

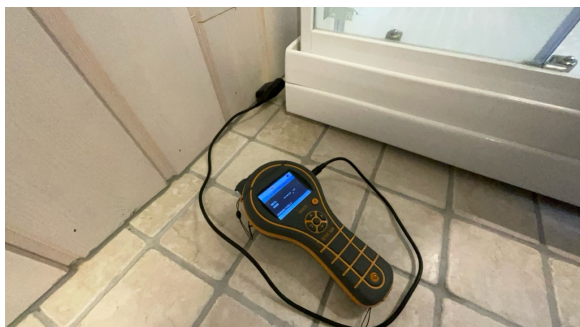
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke vurdert hensiktsmessig da det er orangiske materiale på vegger mot gulv for våtrom. Det er heller ikke etablert tettesjikt. Det ble derfor foretatt fuktsøk på overflater og fuktmålinger direkte i panel. Ingen unormale forhold registrert. Stikkprøvebasert. Ingen synlige indikasjoner på fukt registrert på overflater. Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Glassplate på bakvegg over plass til komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har diverse bruks- og slitasjemerker.

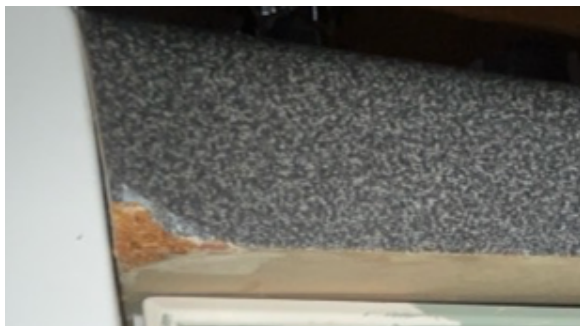
Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse. Ellers ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

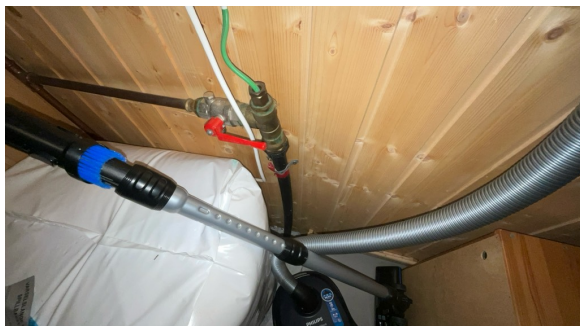
1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

I teknisk rom/bod er det synlig plast hovedvannledning fra borebrønn med stoppekran og varmekabel.
Synlige vannføringer i: Kobber/metall.



1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2016.
I kjøkkeninnredning er det 5 liters varmtvannsbereder med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

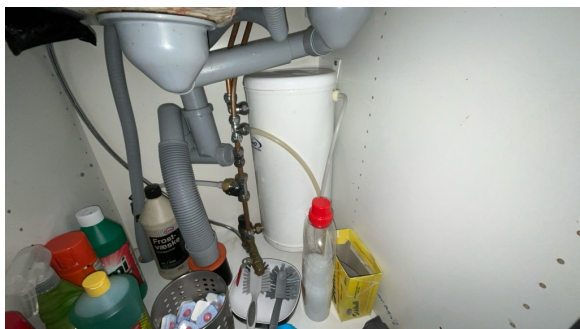
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1U Varme, generelt

Oppvarming med: Vedfyring. Strøm.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Gulvvarme. Panelovner.

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

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer for kurser.

Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget av taksmann.

I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Følgende samsvarserklæring ble fremvist ved forrige omsetning:

22.12.22: Arbeid utført:

1 stk dobbelstikk innfelt over kjøkkenbenk

1 stk 10 veis stikk ved tv, byttet ut eksisterende dobbelstikk 1 stk utestikk for varmepumpe, hentet strøm fra stuekurs

Festet 2 stk løse stikkontakter og 1 stk bryter.

Eier opplyser at det vil foreligge samsvarserklæring for arbeider vedrørende lukking av TG3 avvik iht. utført utvidet el-kontroll. Samsvarserklæring var ikke oversendt fra elektroinstallasjonsvirksomhet ved generering av tilstandsrapport.

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

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

4.

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

Nei

9. 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

Det er utført utvidet el-kontroll av nåværende eiere der TG3 avvik er lukket. Det var ved generering av tilstandsrapport ikke oversendt samsvarserklæring på arbeider vedrørende lukking av avvik, samt oppdatert el-kontroll med avvik som er lukket.

For vurdering av elektrisk anlegg henvises det til rapport fra el-kontroll.

Tilstandsgrad er satt da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider fra byggeår, dette er iht. NS3600.



TE 0 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 forenklede 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.

- Brannslukningsapparat fra 2023.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1U Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering. Det er åpent drenerør under ett taknedløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.

Vurdering er basert på alder og med utgangspunkt i at anlegget fungerer i dag.

TG 1 Septiktank

Eiendommen har privat avløpsanlegg for gråvann. Nivåvarsler plassert på vegg i utvendig bod.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst ved forrige omsetning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse

Uthus fra 2005, tilbygget med redskapsbod og platting i 2014.

Oppført med støpt plate på mark og ringmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord. I yttervegg er det panelt ytterdør med 2-lags isolerglass til innredet rom, panelt boddør til redskapsbod og vinduer med 2-lags isolerglass. Tak som saltakkonstruksjon i tre, teknet med bordtakstekking fra 2023. Inntrukket inngangsparti. For innredet rom er det malte sponplater på gulv, panelte vegger og panelt himling.

Innlagt strøm med eget sikringsskap, belysning og stikkontakter. Én stk 3-faset støpsel. Åpent elektrisk anlegg.

Utenfor anneks er det terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord, der bjelkelag er fundamentert på grunn.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygget med redskapsbod og terrasseplatting.
------	---------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/56 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, Entré, 2 Bod, 2 Soverom, Hems

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr.	01.07.2025	Kr.	Kr.	Kr.

Kommentar

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftninger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.	28 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.	6 500
Offentlige avgifter for hytterrenovasjon og eiendomsskatt. Det må i tillegg påregnes tømmeavgift etter behov.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

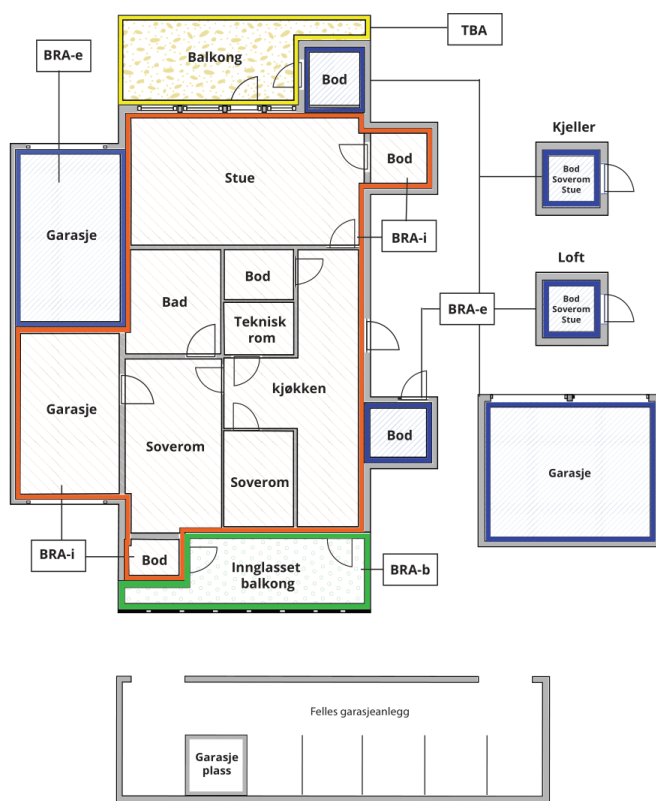
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	56	3		59	31		59
Hems						15	15
SUM	56	3			31	15	74
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, entré/gang med trapp til hems, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2	Utvendig bod	
Hems	Hems		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at utvendig bod har gulvareal i underkant av 2,5 m². I arealoppstilling er delevegg mot hytte medtatt som BRA-e. Areal for hems er ikke medtatt som BRA grunnet takhøyde under 1,9 meter.

I TBA er følgende medtatt:

Overbygget inngangsparti på ca 2,5 m².

Terrasse på ca 28 m².

Takhøyde hems: Målt 1,71 m til møne og skråhimlinger, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 3,84 m til møne i stue/kjøkken og skråhimlinger, men vil kunne variere. Horisontal himling mot rom med overliggende hems.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar:

Ferdigattest for hytte er gitt 02.06.2005. Ferdigattest for tilbygg til hytte er gitt 14.09.2011.

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

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		11		11	11
SUM		11			11
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Innredet rom/hobbyrom, redskapsbod m/utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Det gjøres oppmerksom at at delevegg mellom utvendig bod og innredet rom er medtatt i BRA.

I TBA er følgende medtatt:

Overbygget inngangsparti på ca 1,5 m².

Terrasseplattning på ca 9,5

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uthus er tilbygget med redskapsskjul. Dette er ikke inntegnet på tegninger.

Godkjent melding om bod 22.02.2005.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget er ikke godkjent for varig opphold.

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	52	7
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Petter Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	298	1	74	0		Areal er ikke oppgitt.	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Moltebrenna 48			10.04.2002				

Hjemmelshaver

Bortfester:

Ole Olsen Ringerud

Fester:

(1/2) Bodil May Olsen

(1/2) Eldar Frøland

Kommentar

Eiendommen er et punktbeste, dvs at den er uten areal og grenser. Det er en generell oppfatning at et punktbeste disponerer ca. ett mål. Se vedlagte målebrev i slagsprospekt.

Festeavgift var opplyst ved forrige omsetning å være 13 586,- i 2024. Det ble utført justering av festeavgift 01.07.2025. Ukjent hva festeavgift er etter justering. Det ble også opplyst at festeavgift indeksreguleres årlig.

Festeopplysninger er ikke innhentet/fremvist. Det bes om at kjøper gjør seg kjent med disse.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat bomvei. Automatisk skiltavleser for bom for adkomst opp mot Ringerud. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med gråvannsanlegg. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.

Om tomten

Festet tomt. Det er ikke fremvist oppdaterte festeopplysninger utover festekontrakt datert 07/03-2002.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og

vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Forutsetninger

- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.