

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rostillevegen 93, 2412 SØRSKOGBYGDA

 VÅLER kommune

 gnr. 64, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1436

Eiendomsverdi ref nr: ZT1796

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

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.

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
- 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

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 ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og stedsbygget sperretek med taktekkning av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassruter, og to malte ytterdører til utvendige boder.

Det er en vestvendt overbygget treterrasse som også utgjør inngangspartiet, og en sørvendt treplattung.

Bygget har en enkel tretrapp på fem trinn til inngangspartiet.

Det er en tilbygget vedbod og et tilbygget tak for snøfreser og gressklipper.

Det er bygget en utedusj med terrassegulv, vegger med spaltekledning og tak tekket med metallplate.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Fritidsboligen har gulv mot krypkjeller av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue.

Det er en liten uinnredet grovkjeller under badet der teknisk utstyr er plassert.

Opprinnelig del av fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er malte profilerte dører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg med fall rundt sluk, malt trepanel på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med speilskap, toalett, dusjkabinett og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rund, rustfri servant. Det er overskap over innredning og løsning med avsatt plass til kjøleskap og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventiler.

Det er en trykktank i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og denne er plassert i kjeller.

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter,

og originalt sikringsskap med skrusikringer og to nyere jordfeilautomater plassert i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del er opplagret på ringmur av betong, og tilbygget del er delvis opplagret på grunnmur av lettklinkerblokker og delvis på punktfundamenter av lettklinkerblokker.

Det er drenering med synlig fuktsperre rundt kjeller.

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Det er privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

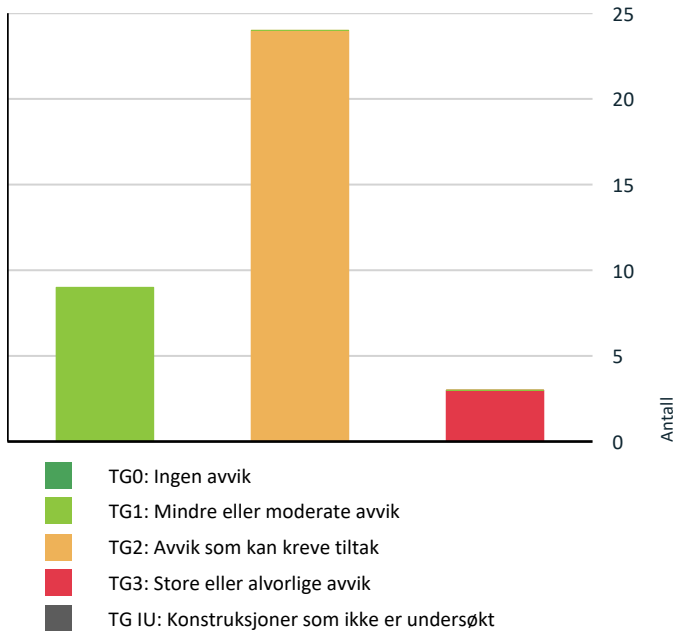
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er utvidet i forhold til tegning, og bad er byggemeldt som soverom.

Nylig tilbygget bod er ikke byggemeldt.

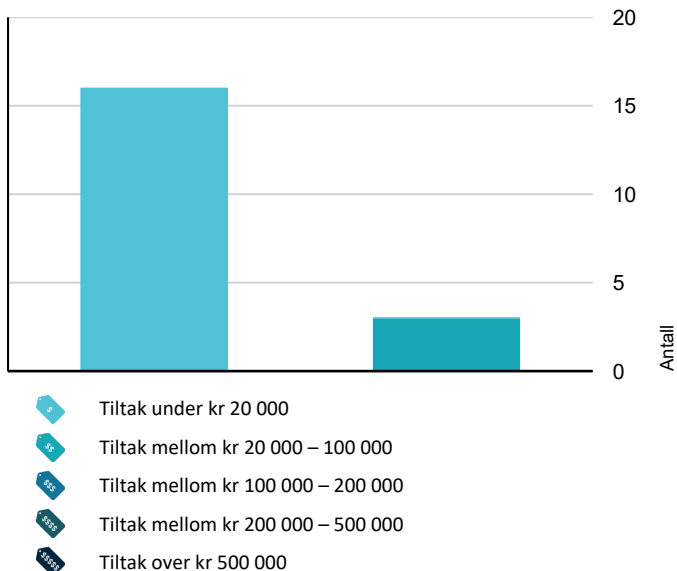
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

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.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1978

Kommentar

Iht. tidligere takst

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Kjøkken, soverom og bad
2016		Luft til luft varmpumpe
2016		Ny badersinnredning
2018		Skiftet stort stuevindu
2019		Skiftet vinduer på soverom
2017		Boret etter vann
2019		Bygget vedbod og tak for snøfreser
2023		Bygget treplattung

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygget har taktekking av bølgeblikkplater mot sør uten undertak, og taktekking av metallplater mot nord med undertak av trefiberbaserte plater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking og undertak mot nord er sannsynligvis fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke undertak, og dette fører til at eventuelle lekkasjer i taktekking eller kondensering under taktekking kan renne inn i fritidsboligen. Det er påvist spredte fuktskjolder i himling i første etasje og rundt pipe, men det ble ikke registrert fukt ved fuktindikasjon på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak må monteres på tak mot sør for å fjerne avviket, og det vil være naturlig å skifte taktekking mot sør samtidig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke undertak under taktekking mot sør.

TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygget har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.
Det er en pipehatt over tak.
Takkvann mot nord ledes vekk fra bygning i rør på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull bortledning av takvann mot sør.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er opplyst på befaring at kledning ble behandlet i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist flere sprukne kledningsbord.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Oppsprukket bordkledning bør skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på sprukket kledningsbord som er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på sprukket kledningsbord.



Det er ikke lufting bak bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og stedsbygget sperretak.

Det er adkomst til loft via nedfellbar loftsstige i himling over terrasse. Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette er besktiget fra luke.

Loftet er isolert med mineralull med papir på himling mot første etasje. Tak mot nord er ventilert via luftespalte fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon mot sør er ført helt ut til taktekking, og dette stenger lufting fra takfot.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å tilpasse isolasjonen mot takfot for å sikre minimum 50 mm luftespalte. Det vil være hensiktsmessig å gjøre dette i forbindelse med utskifting av taktekking og montering av undertak mot sør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Isolasjonen stenger lufting fra sør.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Tre vinduer er skiftet ut de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av opprinnelige vinduer eller utskifting av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygget har en malt hovedytterdør med glassruter, og to malte ytterdører til utvendige boder.

Vurdering av avvik:

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

Dør tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en vestvendt overbygget treterrasse på 13 m² som også utgjør inngangspartiet. Det er utskåret rekkverk med rekkverkhøyde på 73 cm. Terrassen er opplagret på stripe- og punktfundamenter av betong.

Det er en sørvendt treplattung på 13 m². Plattingen er opplagret på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng, og dette medfører risiko for telehiv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en enkel tretrapp på fem trinn til inngangspartiet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en tilbygget vedbod og et tilbygget tak for snøfreser og gressklipper.

Vedbod er fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng med terrassegulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av plank lagt på flasken med kledningsbord som innfesting for plater, og takteking av metallplater. Det er snøfanger over balkongdøren, og balkongdøren er av malt tre med 2-lags isolerglassfelt. Innvendige konstruksjoner er åpne.

Tak for snøfreser og gressklipper har grusdekke, vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og opplagret på punktfundamenter og på grusdekket. Takkonstruksjon av plank lagt på flasken med takteking av metallplater. Det er snøfanger over åpning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør kniper.

Det er ikke takutstikk over bordkledning, og dette kan føre til at regn renner bak bordkledning.

Plank/sperrer ligger på flasken, og de har begrenset styrke i forhold til om disse var montert på høykant. Det er snøfanger over dør og åpning, og risiko for snølast på takene.

Tak over åpning er opplagret på en liggende plank på flasken, og denne burde også vært montert på høykant.

Det er ikke montert takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres.

Det bør monteres et vinkelbeslag fra takteking ned på bordkledning for å forhindre at vann renner bak bordkledning.

Følg med på taksperre og eventuell nedbøying i tak om vinteren.

Takrenne bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke takutstikk, og risiko for regn bak kledning.



"Taksperre" er lagt på flasken, og opplagret på liggende plank over åpning.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er bygget en utedusj med terrassegulv, vegger med spaltekledning og tak tekket med metallplate.

Dusj tilkobles vann fra hageslange, og vann i dusjen skal bli varmet opp av sol.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Labankdør inn til dusjen er tung å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres, og det bør monteres skråavstiver på denne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater består av furugulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper, knirk og bevegelse i furugulv. Dette kan variere med årstider.

Det er glippe mellom himlingsplater på kjøkken.

Det er svellskadet himling rundt pipe, og spredte fuktskjolder i himling.

Det er skadet himlingsplate på soverom.

Det mangler panel på deler av vegg i stue, og det henger et bilde foran dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg med på furugulvet en periode, og hvis glipper ikke tetter seg må gulvet skiftes ut for å fjerne avvikene.

Kjøkkenhimling og himling på soverom bør skiftes ut.

Stuehimling og himling på ett soverom bør vedlikeholdes for å fjerne fuktskjolder.

Manglende panel kan felles inn lokalt ved å fremskaffe eller produsere tilsvarende.



Eksempel på glippe i furugulv.



Glippe mellom himlingsplater.



Svellskadet himling inntil pipe.



Skadet himlingsplate.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Fritidsboligen har gulv mot krypkjeller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik måles på kjøkken i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue. Sotluke er plassert i stue, og det ligger metallplate på gulv under ildsted og sotluke. Det er noe løsnet maling på pipe, og dette bør vedlikeholdes. I følge kommunens dokument for brannforebygging ble det foretatt feiertilsyn og feiing i 2021 uten avvik.

TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er en liten uinnredet grovkjeller under badet der teknisk utstyr er plassert. Det er adkomst til kjeller via luke i kjøkkengulv og en enkel trapp. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i stubbeloftet i kjeller, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på åpen mur.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på saltutslag.

TG2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Opprinnelig del av fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller via luke i mur under terrassen, og det er flere lufteventiler i ringmur. Det ligger fuktsperre på grunnen i krypkjeller, og stubbegulvet er av trykkimpregnerte materialer. Stubbegulvet er mest sannsynlig skiftet ut på et tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles stedvis skadelig fuktinnhold i stubbegulvet, men det ble ikke påvist fuktskader. Det er museavføring i krypkjeller, og det er enkel adkomst for mus via luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktforhold i krypkjeller må følges med på, og det kan ikke utelukkes behov for tiltak over tid. Det bør bygges en dør foran luke som sikrer lufting, men hindrer adkomst for mus.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det måles skadelig fuktinnhold i stubbegulvet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, i krypkjeller og bak gulvbelegg på badet, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2007, mens byggt teknisk forskrift fra 1997 med veiledning til forskrift fra 2003 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt trepanel på vegger og malte plater i himling.
Vegger tåler ikke vannpåkjenning, og tett dusjkabinett må benyttes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med filtunderside med fall rundt sluk.
Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 17 mm, og det er en oppkant på cirka 70 mm på dørterskel.
Det er gulvbeleggoppkant på cirka 70 mm langs vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 1:50 fall rundt sluk, og dette var en forhåndsakseptert løsning da badet ble bygget.
Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget.
Gulvbelegg er ført over dørterskel, og det har løsnet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det vurderes ikke som hensiktsmessig å feste gulvbelegget som et enkeltstående tiltak før badet skal renoveres.
Det bør monteres en list på utsiden av dørterskel som fester gulvbelegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løsnet gulvbelegg på utsiden av dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig gulvbelegg som tettesjikt. Gulvbelegg er synlig ført forbi slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegg har en ufagmessig utførelse ved at hjørner ikke er sveiset / tette, og det er ikke utført tetttiltak rundt gjennomføringer i gulvbelegget.
Det er ukjent om gulvbelegget er godkjent for bruk på våtrom.
Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen bak servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det er tvilsomt at gulvbelegget lar seg sveise, så for å fjerne avviket må nytt tettesjikt monteres på gulv.
Det bør monteres sprutsikker plate på vegg bak servant.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



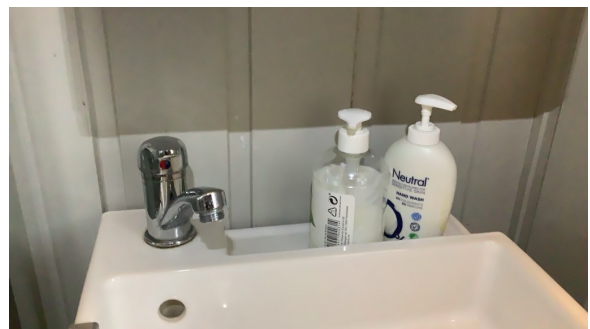
Plastsluk, og gulvbelegg er ført forbi slukets klemring.



Utett gjennomføring i gulvbelegget.



Eksempel på utett hjørne i gulvbelegget.



Det mangler tettesjikt i definert våtsone bak servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinndredning med speilskap, toalett og dusjkabinett.
Selger vasker klær med vaskemaskin tilkoblet servantkran med avløpsslange ført ned i toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt i gang/kjøkken bak dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rund, rustfri servant. Det er overskap over innredning og løsning med avsatt plass til kjøleskap og stekeovn. Det er provisorisk tilkoblet oppvaskmaskin med avløp ført til terreng under tilbygget del av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnplate under servant er svellskadet.

Benkeplater har forskjellig høyde i vinkel ettersom disse har forskjellig tykkelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellskader i bunnplate kan skjules under bunnplatebeskytter hvis dette monteres.

Benkeplate må skiftes ut til type med lik tykkelse for å fjerne avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svellskadet bunnplate.



Forskjellig høyde på benkeplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2007.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjeller uten sluk eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Dette kan være ved å montere lekkasjesikring under enden av varerør i kjeller.

Tettemuffer monteres for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til benkeskap på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør i benkeskap.

TC2 Avløpsrør

Beskrivelse

Fritidsboligen har avløpsrør av plast.
Lufteventil for avløp er plassert på badet.
Det er ikke observert stakeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er ikke klamret i benkeskap på kjøkken, og dette kan føre til utglidning og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør bør klamres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløpsrør er ikke klamret i benkeskap på kjøkken.

TC2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon på to av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er en trykktank i kjeller.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og denne er plassert i kjeller.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iht. gjeldende forskrift skal varmtvannstanker over 1500W tilkobles strøm via bryter eller rundstift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Det er et tak av metall over varmepumpens utedel.
Det er opplyst på befaring at service har blitt utført.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og originalt sikringsskap med skrusikringer og to nyere jordfeilautomater plassert i stue.

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.

1978

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

Ja I selgers eie

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er i hovedsak skrusikringer fra byggeår i sikringsskap. Det anbefales at det innhentes en utvidet el-kontroll, og det bør påregnes oppgraderinger i sikringsskap.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering med synlig fuktsperre rundt kjeller, sannsynligvis fra 2007. Det er sannsynligvis tilbakefylt med stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist saltutslag i kjeller, og dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Fuktsperre er ikke festet til grunnmur i toppen, og den avsluttes mot ringmurer der grunnmur avsluttes.

Det er tvilsomt at det ligger drenerør i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til teknisk utstyr vil terrengjustering være et mer hensiktsmessig tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del er opplagret på ringmur av betong.

Tilbygget del er delvis opplagret på grunnmur av lettklinkerblokker og delvis på punktfundamenter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på utvendig skrå- og horisontalriss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra bygningen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bygning.



Utilfredsstillende fall fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast. Det er ukjent alder avløpsledning, og vannledning er sannsynligvis fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnenvann.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Fritidsboligen har en 2-kamret slamavskiller av betong, sannsynligvis med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltring kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

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 bygningsakknyndige 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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en tretrapp til inntrukket inngangsparti.
Det er røykvarsler i himling og brannslukningsapparat fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Pulverapparat er mer enn 10 år, og det har ikke vært på service.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

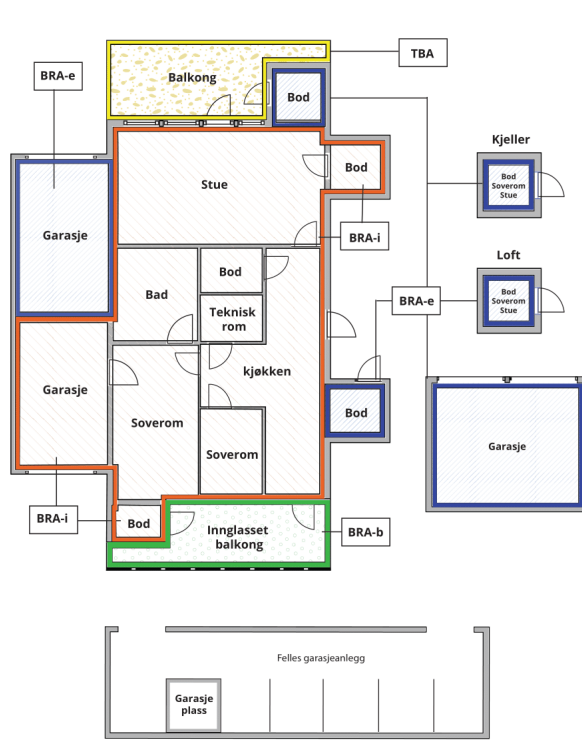
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	9		76	26
SUM	67	9			26
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3, bad	Bod, bod 2	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
Tilbygget tak for snøfreser og gressklipper har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
Utedusj er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er utvidet i forhold til tegning, og bad er byggemeldt som soverom.
Nylig tilbygget bod er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fakturaer er fremvist.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	6
SUM		14			6
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Soverom, utedo, bod	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Sissel Lystad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	64	40		0	1694.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rostillevegen 93

Hjemmelshaver

Lystad Sissel Gunhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt fritidsbebyggelse og skogarealer cirka 25 km nord for tettstedet Våler.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Rostillevegen som er en skogsvei der veivedlikeholdet deles mellom grunneiere.

Tilknytning vann

Privat vann

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt opparbeidet med plen, bed, trær og flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Iht. tidligere takst

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker med trebjelkelag og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler teknet med metallplater med undertak av trefiberbaserte plater.

Det er innredet til soverom, utedo og bod.

Soverom og utedo er innredet med laminatgulv, og vegger og himling kledd med lasert trepanel og malte plater. Det er tredører til rommene, og vinduer i soverom og utedo for lysinnslipp.

Bod har tregulv og åpne konstruksjoner.

Det er innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakter.

Det er et inntrukket inngangsparti / terrasse på 6 m².

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.12.2016		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2007		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	25.09.2014	Dato gjelder befaringsdato	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger	26.03.2026	Fra kommunens arkiv, oversendt av megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.