

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Oppheimsvegen 70, 5713 VOSSESTRAND
 VOSS kommune
 # gnr. 315, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 21807-1030

Referansenummer: YO1424

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge

Uavhengig Takstingeniør

leifarneboge@gmail.com

906 76 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av oppbygging av hytten:

Hytten ble opprinnelig bygget rundt 1960, enkel standar, 98x98mm stendere og sperr, bjelkelag 48x198, isolasjon i gulv og vegger, ingen isolasjon i tak.

Tak og vegger er blitt etterisolert i den originale hytten. Hytten er bygget ut i flere etapper,

Tilbygg 1.

Kjøkken og bad: her er tilbygget utført på grunnmur og søyler, Gulv, vegger og tak er bygget på søylesystem, dragere, og sperr som er synlig innvendig, dette er så, montert som et elementbygg med isolerte elementer, deretter er det lektet og kledd som et vanlig hus utvendig, tak er tekket med papp lektet og deretter er det lagt stålplate taksten.

Tilbygg 2: Soverommene er bygget på tradisjonell byggemåte .bjelkelag 48x198 på søyler, vegger 48x148 x finer på innside og panelt utenpå dette, asfaltplater utvendig, lektet og kledd med villmarkspanel

Tak er bygget med sperr 48x198, luftet løsning med 48x48 . x finer som sutak. Papp, lekter og stålplate takstein

Tilbygg 3: Stue, bygget på samme måte som tilbygg 2

Anneksene er bygget på samme måte men med 48x98 stendere, gulv, vegger og tak er isolert.

Hytten er bygget ut i flere etapper og det er ulik alder og tilstand på opprinnelig hytte og tilbyggene.

Hytten har behov for vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak er tekket med steinbelagte metallplater.

Nedløp i aluminium.

Takfotbeslag i metall.

Opprinnelig hytte har bindingsverk i tre bygget med 98x98 millimeter tykke stendere.

Tilbygg 1 som utgjør kjøkken og bad er bygget med isolerte elementer med metall overflate.

Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon på utførelse og egenskaper av utførende for å kunne beregne nøyaktig tilstand.

Enkel Sperrekonstruksjon i tre på opprinnelig hytte i fra 1960.

Bygget med den tids byggeskikk som var normalt for byggeår.

Tak er etterisolert av eier.

For tilbygg er det benyttet forskjellige løsninger.

for to av til byggene er det benyttet sperrekonstruksjon i tre med isolasjon og luftet løsning.

For et av tilbyggene over kjøkken og bad er det benyttet synlige sperr med påmonterte isolerte elementer med metall overflate.

Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve dokumentasjon fra prosjekterende / utførende for å beregne

nøyaktig tilstand og om bygget er ført opp etter gjeldende forskrifter.

Malte trevinduer med tolags glass.

Opprinnelig Hytte ble bygget i 1960.

Det er i etterkant oppført 3 tilbygg.

Vinduer er derfor i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Det er to ytterdører til Hytten.

En ytterdør i tre med glass felt.

En ytterdør i tre som er utgang til hage stue.

Terrasser bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Utvendige trapper er bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av parkett.

Vegger er i hovedsak preget av trepanel.

Himling er i hovedsak preget av trepanel.

Det er forskjellig alder på overflater i de forskjellige tilbyggene.

Slitasjen er derfor forskjellig mellom tilbygg og opprinnelig hytte.

Tilstandsgrad er gitt med utgangspunkt i det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Det er benyttet forskjellige løsninger. noe er trebjelkelag og noe er stålkonstruksjon i form av isolerte elementer med overflate av metall.

Det må foretas grundigere undersøkelser for å avklare nøyaktig tilstand.

Det er forskjellig nivå på gulvene mellom rommene i tilbyggene på mellom 10 og 80 cm.

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

Hytten er bygget på søyler og dragere.

Det er tilgang til terreng under hytten med forskjellig høyde fra bakkenivå til Bjelkelag.

Lakkert / Beiset tretrapp.

Malte fyllingsdører i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ikke bygget opp som et moderne våtrom med membraner og godkjente tettesjikt.

Det er ikke innlagt permanent vannforsyning til våtrommet.

Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vannforsyning til bolig er i form av vanntank med selvfall.

Det er derfor ikke vannrør med høyt trykk i vegg til badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate i laminat.

Hvitevarer i form av Kjøl/fryseskap, komfyr og micro bølge ovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kombinert som teknisk rom med montert varmtvannstank og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt offentlig vann i boligen.

Vannforsyning i fra vanntank med selvfall.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger i plast.
Det er ikke offentlig avløp.
Avløp går til rens tank i form av gråvann.
Mekanisk ventilasjon i fra kjøkken med avtrekk ut.
Naturlig ventiler i andre rom i boligen i form av ventiler i vinduer.
Ca 120 liters vegghengt varmtvannstank plassert på Toalettrom.
Elektrisk anlegg i fra 2012 med automatsikringer i sikringsskap
plassert i toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten ligger på Oppheim med adresse Oppheimsvegen 70.
Tomten ligger i et skrånende terreng.
Det er privat oppstillingsplass for biler.
Fra oppstillingsplass er det trapper opp til hytten.
Hytten ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.
Fra hytten er det utsikt over Oppheimsvegen og fjellene rundt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Eier opplyser om at det ikke er gitt ferdigattest på det siste tilbygget.

Eier opplyser om at det er gitt tillatelse fra Voss kommune for oppføring av tilbyggene og annekset.

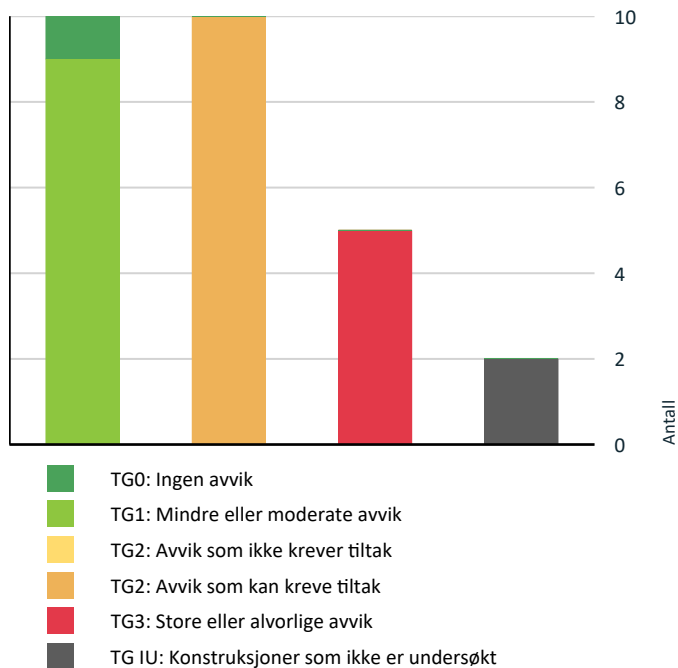
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

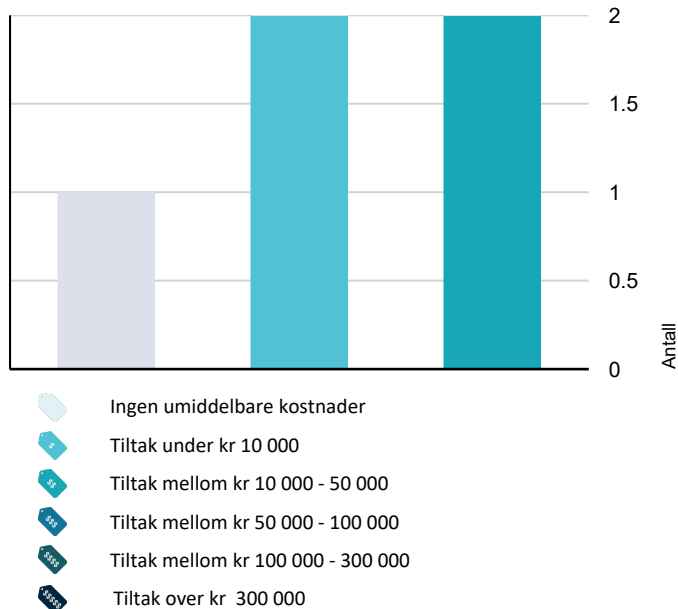
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er laget på bakgrunn av en visuell befaring og i fra opplysninger i fra eier. Det vil derfor kunne finnes skjulte feil og mangler som ikke er avdekket i rapporten. Det ble avdekket noen avvik med beslagsløsninger ved befaring. i følge eier er disse avvikene utbedret og det er sendt bilder av de utbedrete forhold. Hytten er bygget over flere etapper. Det er benyttet isolerte elementer med metalloverflate i konstruksjonen på noen av tilbyggene. Dette er materiell som er mest benyttes i næringsbygg, og det vil kreve spesialkompetanse for å fastsette tilstandsgrad. Eier som har bygget tilbyggene er byggmester og har lang erfaring med oppføring denne type elementer. Hytten har ulike nivåer på gulvhøyde på mellom 10 og 80 cm. Det er også skråtak på noen av rommene. Det er derfor vanskelig og beregne riktig areal på godkjent gulvareal.

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](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

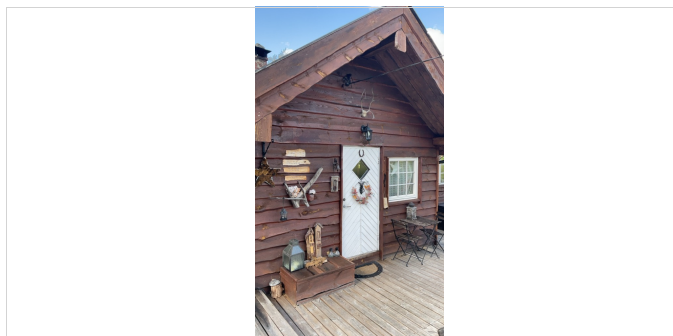
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Det er ulik alder på den opprinnelige hytten og tilbygg oppført i etterkant,

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Normal stander for byggeår.

Vedlikehold
Boligen har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering.	Ny drenering. Ny kjøkkeninnredning. Nytt El-anlegg utført av firma. Ny kjøkkeninnredning utført av firma. Ny taktekking, takrenner og nedløp.
2011	Tilbygg	Det er tre tilbygg som er oppført i forskjellige perioder etter 2011.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp i aluminium.
Takfotbeslag i metall.
Pipebeslag i metall.

Årstall: 1911 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- 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.

Takvann går til terreng. Hytten står på søyler.
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

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier bør etableres.
Det bør etableres snøfangere på tak i gangsoner.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig hytte har bindingsverk i tre bygget med 98x98 millimeter tykke stendere.
Tilbygg 1 som utgjør kjøkken og bad er bygget med isolerte elementer med metall overflate.
Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon på utførelse og egenskaper av utførende for å kunne beregne nøyaktig tilstand.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng

Det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjon på noen plasser.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Tilstandsrapport



Bilde viser at det mangler ytterkledning på noen veggoverflater

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Enkel Sperrekonstruksjon i tre på opprinnelig hytte i fra 1960.
Bygget med den tids byggeskikk som var normalt for byggeår.
Tak er etterisolert av eier.
Oppbygging på tak, tradisjonell oppbygging på anneks, og soverommene i hytten.
oppbygging på eksisterende hytte, bad og kjøkken er sandwich elementer, Feder , leker og stålplate takstein.
Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve dokumentasjon fra utførende, eller ytterligere undersøkelser av fagpersoner med kjennskap til denne type byggemetode til for å beregne nøyaktig tilstand.

Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass.
Opprinnelig Hytte ble bygget i 1960.
Det er i etterkant oppført 3 tilbygg.
Vinduer er derfor i forskjellig alder.
Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i noen av vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må foretas lokal utbedring.



Bilde viser feil ved tettelsninger rundt vindu



Bilde viser vinduer av forskjellig alder

Tilstandsrapport



Bildet viser vannbord under vindu ikke er trukket ut forbi kledning.



Bildet viser manglende tettelsesring rundt vinduer.

TG 2 Dører

Det er to ytterdører til Hytten.
En ytterdør i tre med glass felt.
En ytterdør i tre som er utgang til hage stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdør med glass mangler utvendig beslag ved terskel.

Ytterdør mot hage stue er litt vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke montert rekkverk etter dagen krav.

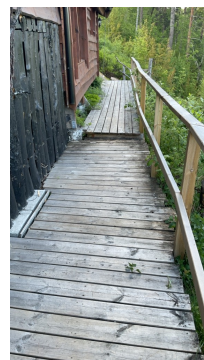
Terrassebord er værslitt på noen områder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av parkett.

Vegger er i hovedsak preget av trepanel.

Himling er i hovedsak preget av trepanel.

Det er forskjellig alder på overflater i de forskjellige tilbyggene.

Slitasjen er derfor forskjellig mellom tilbygg og opprinnelig hytte.

Tilstandsgrad er gitt med utgangspunkt i det en kan forvente alder tatt i betraktning.



Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er benyttet forskjellige løsninger. noe er trebjelkelag og noe er stålkonstruksjon i form av isolerte elementer med overflate av metall. Det må foretas grundigere undersøkelser for å avklare nøyaktig tilstand eller om etasjeskillet er ført opp etter gjeldende forskrifter for fritidsboliger.

Det er forskjellig nivå på gulvene mellom rommene i tilbyggene på mellom 10 og 80 cm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

De forskjellige høydeforskjellene mellom rommene i hytten er utført som en valgt løsning.

Det er ikke hensiktsmessig og endre på løsningene som er benyttet.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

ukjent



! TG 1 Kryp Kjeller

Hytten er bygget på søyler.

Det er tilgang til terreng under hytten med forskjellig høyde fra bakkenivå til etasjeskille.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert / Beiset tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er ikke bygget opp som et våtrom med membraner og tettesjikt. Det er heller ikke innlagt permanent vannforsyning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rom mot dusj sone på våtrom er kjøkkenrom med montert kjøkkeninnredning.

Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vannforsyning til bolig er i form av vanntank med selvfall.

Det er ikke vannforsyning med høyt trykk i bolig.

Tilstandsrapport



det er kjøkkeninnredning mot badevegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate i laminat.

Hvitevarer i form av Kjøl/frysenskap, komfyr og micro bølge ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader utover normal slitasje på noen skuffe fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom kombinert med teknisk rom.

Toalettløsning er ikke en WC løsning med innlagt vann og avløp.

Toalettløsning er i form av et forbrenningstoalett type cinderella.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mekanisk ventilasjon i fra kjøkken med avtrekk ut.
Naturlig ventilering i andre rom i boligen i form av ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres mekanisk ventilasjon på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 30 liters vegghengt varmtvannstank plassert på Toalettrom.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! 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.

Elektrisk anlegg i fra 2012

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er ikke innlagt offentlig eller permanent vannforsyning i boligen.
Vannforsyning i fra vanntank med selvfall.
Innvendige vannledninger i plast.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Avløpsrør

Det er ikke offentlig avløp.
Avløp går til rens tank i form av gråvann.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Opplysningene er i henhold til spørsmål om el-arbeid utfylt av eier.

TG 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.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten er bygget på søyler og dragere.

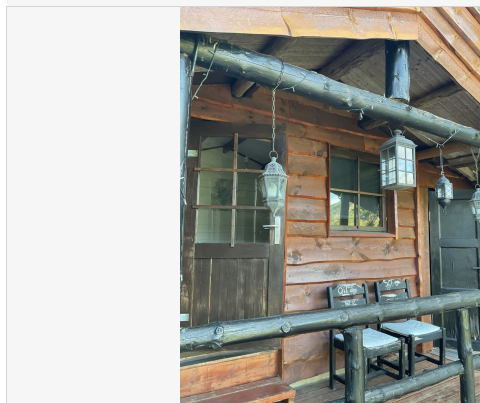
Hytten er bygget over terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra vanntank med fall.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1960

Kommentar

Standard

Normal standar for byggeår.

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Anneks bygget på et plan.

Anneks er bygget på søyler og dragere av trekonstruksjon.

Bjelkelag er bygget i trekonstruksjon.

Yttervegger er bygget i isolert trekonstruksjon.

Yttervegger er kledd utvendig med liggende villmarks kledning.

Innvendig er vegger kledd med trepanel.

Tak er bygget som en sperrekonstruksjon i tre.

Yttertak er utvendig tekkt med metallplater med steinbelegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	8			8	
SUM	8				
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Toalettrom, Soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Eier opplyser om at det ikke er gitt ferdigattest på det siste tilbygget.

Eier opplyser om at det er gitt tillatelse fra Voss kommune for oppføring av tilbyggene og annekset.

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: Håndverkstjenester er utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	75
SUM	68				75
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Peisstue, Gang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Det er noen rom som har skråtak, med deler av gulv arealet under 1,90 cm takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er forskjellig nivå på gulv mellom rom. Løsning med med trapper i mellom i tillegg er det skråtak på flere rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

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?

Kommentar: Det er utført Håndverkstjenester av eier.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ulik etasjehøyde og nivå på gulv mellom de forskjellige rommene.

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)
Anneks	0	0
Fritidsbolig	62	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Leif-Arne Boge	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	315	74		0	650.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oppheimsvegen 70

Hjemmelshaver

Sigvaldsen Jens-Ivar, Sigvaldsen Monica Woll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på Oppheim med adresse Oppheimsvegen 70.
Tomten ligger i et skrånende terreng.
Det er privat oppstillingsplass for bil.
Fra oppstillingsplass er det trapper opp til hytten.
Hytten ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.
Fra hytten er det utsikt over Oppheimsvegen og fjellene rundt.

Adkomstvei

Privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning i form av vanntank med fall.

Tilknytning avløp

Privat avløp i form av rens tank.

Regulering

Ukjent

Om tomten

Tomten ligger i et raskt stigende terreng i form av en skrå tomt.
Tomten ligger i et område med spredt Hyttebebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

GRUNNDATA
2008/659212-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
14.08.2008 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4621 GNR:315
BNR:22
2020/1814943-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1235 GNR:315 BNR:74
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.
Side 1 av 1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Ja
Kontroll skjema Elektro.	06.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	24.06.2025	
3	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

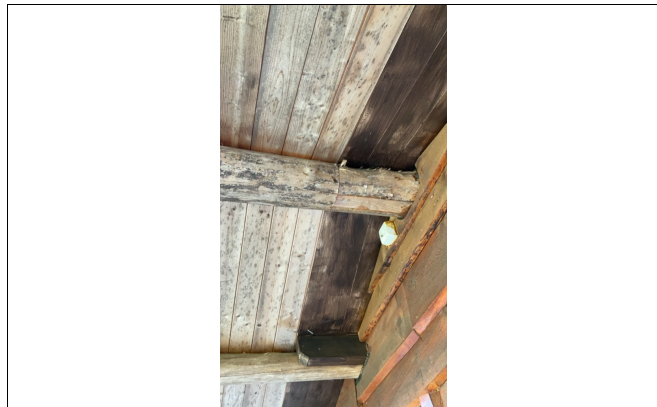
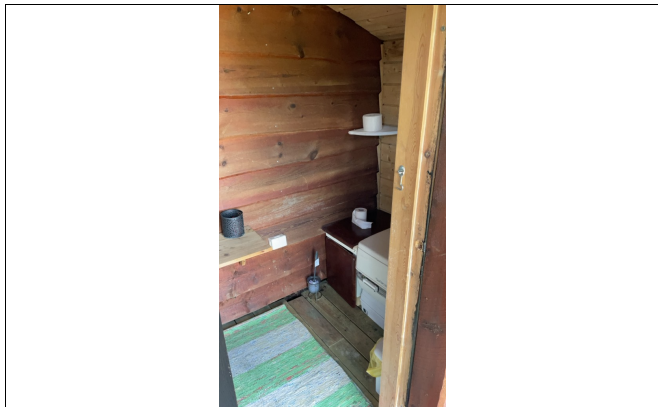
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1424>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Hytte på Oppheim

Adresse Oppheimsveien 70

Follese 02.06.2025

Beskrivelse av oppbygging av hytten:

Hytten ble opprinnelig bygget rund 1960, enkel standar , 98x98mm stendere og sperr, bjelkelag 48x198 , isolasjon i gulv og vegger, ingen isolasjon i tak. Tak og vegger er blitt etterisolert i den originale hytten.

Hytten er bygget ut i flere etapper,

Tilbygg 1.

Kjøkken og bad : her er tilbygget utført på grunnmur og søyler,

Gulv , vegger og tak er bygget på søylesystem , dragere ,og sperr som er synlig innvendig, dette er så , montert som et elementbygg med isolerte elementer, deretter er det lektet og kledd som et vanlig hus utvendig, tak er tekket med papp lektet og deretter er det lagt stålplate taksten .

Tilbygg 2:

Soverommene er bygget på tradisjonell byggemåte .bjelkelag 48x198 på søyler , vegger 48x148 x finer på innside og panelt utenpå dette, asfaltplater utvendig, lektet og kledd med villmarkspanel

Tak er bygget med sperr 48x198 , luftet løsning med 48x48 . x finer som sutak. Papp, leker og stålplate takstein

Tilbygg 3:

Stue, bygget på samme måte som tilbygg 2

Anneksene er bygget på samme måte men med 48x98 stendere, gulv, vegger og tak er isolert.

Spørsmål om el-arbeid besvares så godt som mulig ut fra hva du/dere kjenner til. Det er også lov å skrive vet ikke om du/dere er usikre.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
Spørsmål til eier				
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Oppgi årstall: 2012		Dersom det elektriske anlegget er totalt rehabilitert, må forholdet kunne dokumenteres. Oppgi årstall. Spesifiser nærmere dersom deler av anlegget er fra et annet år.
2	Er alle elektriske arbeider / elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	X		Kommentar: Nei gir TG 3. Veiledning: Ved mistanke om at arbeid er utført av ikke-faglærte, eller at eier ikke kan opplyse om hvilken installatør som har utført installasjonene, så må dette bemerkes i rapporten. DSB har register over samtlige registrerte (godkjente) elektroinstallatører.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 1999-01-01?	X		Ved ja: Etterspør dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 1999-01-01.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Oppgi årstall: 2025		Forholdet gjelder arbeider bestilt av eier, ikke myndighetskontroll. Forholdet må dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Oppgi årstall. Hvis vedlikehold ikke har vært gjennomført siden anlegget var nytt, skrives: «Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon».
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet. Det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Oppgi årstall:	X	Ved ja, oppgi årstall samt om det ble påpekt avvik fra regelverket. Ved ja: Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger, anmerkes dette.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		X	Utløsning av sikring er et tegn på et elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk, og det må normalt oppgraderes. Kommentar: Ja gir TG 2 eller TG 3.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		X	Oppgi årstall for hendelsen, omfang og hva som eventuelt ble skiftet. Om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd, så vil dette indikere varmgang i kontakten, og at dette må undersøkes nærmere. Normalt betyr dette at plugg og kontakt må skiftes.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	X		Kommentar: Nei gir TG 2.

Finn frem evt. samsvarserklæringer til vi kommer, disse kan også ligge i boligmappa.no som kan deles med oss. Link til boligmappa få du ved å [trykke her](#).

Boliginfoskjema		
- Påkostninger/vedlikehold og andre viktige forhold. Hva som ble gjort, av hvem og årstall.		
- Første linje i rødt er et eksempel på hvordan man fyller ut.		
År:	Opprinnelig byggeår:	Tilbyggningsår:
2011	Nytt bad, strippet helt ned og bygd opp igjen. (dette er et eksempel)	x
	Drenering	x
	Kjøkkeninnredning	x
	El-anlegg	x
	Vann- avløpsledninger	
	Våtrom(Bad/vaskerom)	x
	Taktekking	x
	Takrenner, nedløp og beslag	x
	Behandlet boligen utvendig	x

Evt. andre viktige opplysninger.		JA	NEI
Rom med varme i gulv? Beskriv:	Varme kabel i gang	x	
Har det vært noen forsikringsaker/skader? Beskriv:			x
Kjennskap til punkterte isolerglass? Beskriv:			x
Pålegg for pipe/ildsted/el-anlegg? Beskriv:			x
Er tomten festet?			x
Tilknyttet kommunalt vann?			x
Tilknyttet kommunalt avløp?			x
Tilknyttet kommunal veg?		x	
Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Beskriv:			x
Annet?	Vann fra Vann tank selvføll		

Underskrift: Per-L. Sigvaldson

Eldre boliger og vedlikehold

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Derfor har vi laget en oppsummering som forteller om de viktigste forskjellene på gamle og nye boliger. Vi anbefaler at du leser igjennom denne da dette er nyttig å kjenne til når man er på boligjakt.

Byggeskikk og krav til bygninger i kontinuerlig endring

I tidens løp har byggeskikk og krav til bygninger endret seg. Frem til 1949 var krav til bygninger stort sett regulert av lokale bestemmelser, fortrinnsvis i byer og tettbygde strøk. Dette medførte også geografiske variasjoner i byggemåte – og skikk.

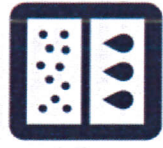
Først i 1965 kom den første plan- og bygningsloven med virkning for hele landet. Den første tekniske forskriften for hele landet kom i 1969. I årenes løp har kravene endret seg gjennom nye forskrifter fra 1985, 1997, 2010 og 2017. Fra den første landsdekkende tekniske forskriften kom i 1969 og fram til i dag, har det skjedd en vesentlig utvikling og forbedring av krav og bygningsmaterialer for boliger. Mange eldre bygningsmåter, som var godkjent på bygningstidspunktet, vil derfor i dag bli ansett som risikokonstruksjoner som kan gi fare for skader på bygningen over tid.

Typiske risikokonstruksjoner i eldre bygg



Bygningsmateriale

I Norge har det vært mest vanlig å bygge boliger (eneboliger, rekkehus o.l.) i treverk. I byene, hvor det er et større innslag av blokkbebyggelse, er mur i kombinasjon med treverk og betong vanlig. De eldste boligene er gjerne i tømmer, lafteplank, reisverk og uisolert bindingsverk. Etasjeskillere er gjerne utført med trebjelkelag med leirefyll, sagflis o.l.



Drenering og utvendig fuktsikring

Grunnarbeider og drenering/fuktsikring har endret seg mye med tiden. I eldre bygg er det ofte manglende drenering og fuktsikring som fører til fuktighet i kjellere. I nyere bygg er kravene til fuktsikring og ventilering mye strengere og mulighetene til alternativt bruk vil dermed kunne være endlere.



Takkonstruksjon

Takkonstruksjonene har gjennomgått en rivende utvikling. I eldre boliger kan det være utfordringer med loft og takkonstruksjonene, som f.eks. manglende lufting og varmluftlekkasje opp på loft. Nyere bygg som har fulgt nyere forskriftskrav er konstruert for å unngå slike problemer/skader. Flate tak fremstår også som en større risikokonstruksjon, sammenlignet med skråtak.



Rør og røropplegg

I eldre bygninger er rørinstallasjonene ofte i andre materialer enn nye boliger, f.eks. galvanisert stål, kobber, støpejern, keramiske rør eller betongrør. I en eldre bolig med slike rørtyper vil gjenværende levetid på rør ofte være begrenset og utskifting av rør og røropplegg bør gjennomføres i løpet av relativt kort tid.



Våtrom (bad og vaskerom)

Eldre boliger med eldre badrom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende levetid, selv om våtrommet i visuelt sett ser bra ut. På generelt grunnlag er nyere våtrom konstruert for å tåle høyere bruksintensitet, sammenlignet med eldre våtrom.

Konsekvens

Eldre bygninger er gjerne kalde og trekkfulle og krever mye energi til oppvarming. Nye bygninger er langt bedre isolert og krever mye mindre energi til oppvarming.

Konsekvens

I eldre boliger kan det være en begrensning for å ta i bruk rom under terreng (kjellerareal) til annet enn lagring / bodareal uten at det iverksettes kostnadskravende tiltak. Sviktende drenering og fuktsikring kan også medføre skader på boligens fundament og grunnmur.

Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner er mindre energieffektive enn nyere. Det kan bl.a. oppstå skjulte fuktskader, kondens på konstruksjonen eller isdannelse på tak. Arealer på loft er ofte ikke dimensjonert for annet bruk enn lagring. Risikoen er særlig stor på eldre bygg med flate tak.

Konsekvens

Aldersvekkelse gir større risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting kan bety kostnader i nær framtid. Gjengrodde rør gir dårligere kapasitet og mulighet for tilstopping.

Konsekvens

Skader på eldre våtrom kan føre til skader på andre bygningsdeler og betyr ofte at hele rommet må rehabiliteres. Rehabilitering av våtrom medfører ofte betydelige kostnader.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt

☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr: ☒ Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse Byggeår Når kjøpte du boligen

Postnr. Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv. Mobil

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr.

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv: _____

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Det er ikke inlagt vann
Vann til hytten kommer fra Vanntank

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vann tank, brisvann rense tank

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utetheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bygg mester Jens-Ivar Sigvaldsen

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSE/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utetheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bygg mester Jens-Ivar Sigvaldsen

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

Åpen kryp kjeller og søyler

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre
deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

Eget vedlegg

Sted / dato

Falla 02.06.25

Sign. selger 1

Per-Lar Sigurd

Sign. selger 2

Elkontroll bolig og landbruk

Dato	06.06.2025
Kontrollfirma:	Berland Elektro AS
Kontrollør:	Sigve Berland
E-post	sigve@berlandelektro.no
Eier/Bruker	Jens-Ivar Sigvaldsen
Adresse	Nordre Hovestølen 39
Postnr/sted	5303 Follese
evt. anleggsadresse	Oppheimsvegen 70 gnr 315, bnr 70
E-post	jens.ivar.sigvaldsen@backe.no
Telefon	90934958



Anleggstype:

Enebolig	☐	Rekkehus	☐
Leilighet	☐	Fritidsbolig	☐
Driftsbygning	☐	Annen bygning	☒
Evt. beskrivelse	Hytte Oppheim		
Alder på anlegg	ca 1960, anlegg ca 1980-2000		

Følgende punkter skal kontrolleres / utbedres

Pkt	Inntak og sikringsskap	Ok	Ikke ok	Rettet	Merknad
1	Temperaturer ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	X			
2	Sikringstørrelser og kabeltversnitt	X			
3	Sikringslukk, bunnskruer og renhold	X			
4	Kabelinnføring	X			
5	Isolasjonsmåling	X	X		Målt verdi: <1Mohm på kurs1
6	Jordfeilvern/jordfeilvarslere	X			Jordfeilautomater
7	Lysbuevern (AFDD)	IA			
8	Overspenningsvern	X			OK
9	Jording og utjevning sikringsskap	X			Målt verdi: Ub 20,8VV 647ohm

Øvrig installasjon

10	Jording og utjevning installasjon	X	X		En del kontakter i stue og kjøkkendel (eldre installasjon) med >1999ohm i jordleder. Noe blandet jordet og ujordet.
11	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger m.v.	X			VVB er på stikk, men er ikke krav iht. byggeår
12	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	X	X		Noe åpent anlegg uestetisk, (kabelfesting, utsparinger) Ser ut til å være gjort av ufaglært.
13	Lavvoltagebelysningsanlegg	IA			
14	Funksjon av røykvarslere og test	X			
15	Skjult varme	X			Gulvvarme gang, usikkert mtp dokumentasjon
16	Lading av elbil	IA			Ikke aktuelt
17	Solcelleinstallasjoner	IA			Ikke aktuelt
18	Batteriinstallasjoner	IA			Ikke aktuelt
19	Dokumentasjon	X		X	Det meste av anlegg fra før krav om dokumentasjon, dokumentasjon på sikringsskap skiftet i 2012 finnes.

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter:

Pkt	Informasjon / event. Tiltak	Ja	Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbrenner	X		anbefales komfyrvakt
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	X		
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	X		
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	X		
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	X		Bruk av bevegelig ledning frarådes
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	X		
G	Risiko for TV- og monitorbranner	X		
H	Behov for overspenningsvern	X		
I	Behov for jordfeilvern/lysuevern (AFDD)	X		
J	Tørt/sprøtt/utdatert ledningsanlegg	X		Mye av kabler er ok, noe uestetisk

Brannvern

	Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere	X		
	Brannslukningsutstyr	X		
	Batteribytte på røykvarslere	X		

Eventuelt merknad, kommentar:

Sikringsskap virker i god stand og er av nyere dato. Deler av hytten har mangelfull installasjon, løse deksler og manglende jording, det gjelder i hovedsak den eldre delen av anlegget, (stue, vindfang, bod, og delvis bad og kjøkken). Dette kan utgjøre personfare/brannfare. De berørte rommene anbefales utbedret med fremlegg av nye jordete kabler og utskifting av eldre koblingsbokser og kontakter. Estimert 1-3 dager med arbeid. Ut over dette virker anlegget i grei stand mtp alder.