

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bekkekollhellinga 48 , 3623 LAMPELAND

 FLESBERG kommune

 gnr. 18, bnr. 1, fnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 20197-1930

Referansenummer: VI7221

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

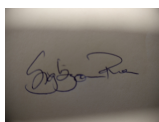
Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Andreas



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to be 'Sigbjørn Rua'.

Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 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

Hytte bygget i 1972 og som fremstår som fra byggeår.
Hytta har enkle standard og behov for oppgraderinger og vedlikehold.
Dette gjelder spesielt fundamenter og vinduer. I denne sammenheng påpekes også etasjeskiller og drenering.
Snødekte overflater som veranda og taktekking er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Utebod med utedo er ikke vurdert utover en enkel bygningsmessig beskrivelse.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Ukjent alder på taktekkingen.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann går til grunn.
Nedløp på side ved inngang går i rør under hytta.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng.
Det var andre krav til dimensjonering for byggeår enn det er i dag.

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer.
Dimensjonering fra byggeår.
Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.
Det er spor etter mus på loft.
Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Overbygget platting ved inngang.
Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer.
Skjevheter i gulv grunnet fundamenter.

Veranda mot nordvest,

På veranda mot nordvest er det skjevheter i fundamenter og rekkverk.
Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket gulv.
Trapp på 2 trinn.

Utebod:

Enkel konstruksjon som er fundamentert med pilarer på grunn.
Veggene er oppført i plankelaft. Saltak med enkel konstruksjon.
Taket er tekket med papp.
Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning.

Bygget er ikke tatt med i arealoppstillingen, men har et gulvareal på 3 m2.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu/lakkerte tregulv. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant.
Området har høye forekomster av radon iht kart på nett.
Hytta har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Innredningen gis TG 1 da det ikke er skader og feil utover normalt.
Grunnet alder er det enkelte forhold som ikke er tilsvarende nytt kjøkken i dag.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon.
Elanlegg:
Utvendig sikringsskap med skrusikringer.
Åpent ledningsnett.
El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.
Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1972.

Bygningen har grunnmur/pilarer i lettklinkerblokker.

Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

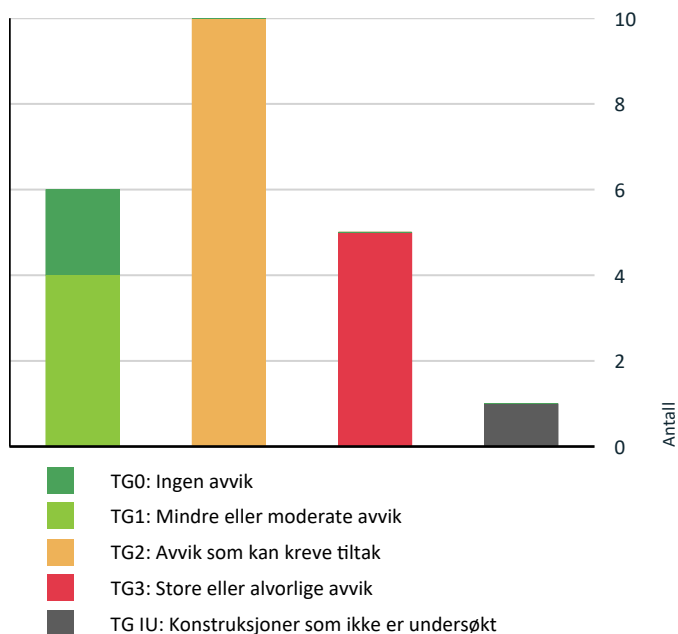
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

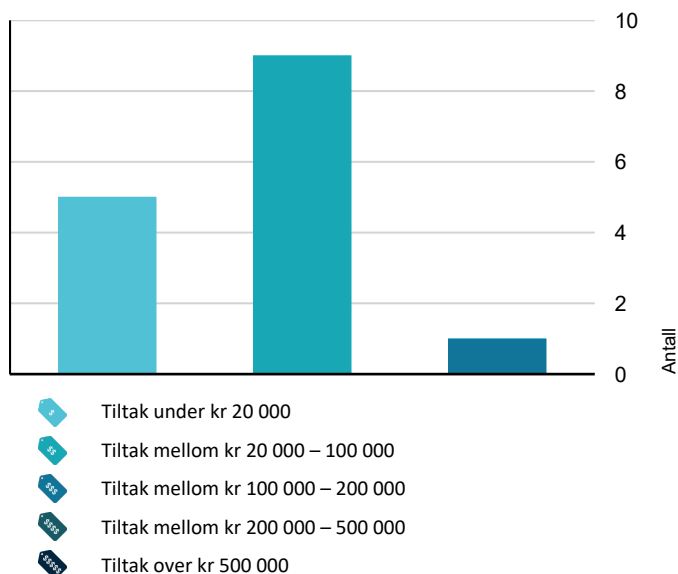
Byggemelding foreligger , men ingen tegninger av hytta.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snødekte overflater som tak, tomt og verandaer er ikke vurdert, de de ikke er mulig å vurdere på tilstandsnivå. Det bør gjennomføres en ny kontroll av snødekte overflater nå forholdene tillater det. Uthus er ikke tilstandsvurdert utover en generell bygningsmessig beskrivelse. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Tidligere takst.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Ukjent alder på taktekingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Ukjent alder på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må foretas kontroll av taket når forholdene tillater dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann går til grunn. Nedløp på side ved inngang går i rør under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ukjent alder på takrenner og nedløp. Takstige er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak. Dette gjelder takstige samt løpende vedlikehold av renner og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng. Det var andre krav til dimensjonering for byggeår enn det er i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng. Forholdet gir økt fare for mus i konstruksjon og råte der hvor trepanel står ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik bør det gjennomføres tiltak med å montere musetetting i trepanel, samt øke avstand mellom trepanel og terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer.

Dimensjonering fra byggeår.

Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.

Det er spor etter mus på loft.

Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.

Det er spor etter mus på loft.

Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene gir en redusert levetid på bygningsdel samt økt fare for fukt/kondensproblematikk i takkonstruksjon.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med tetting mot mus samt vurdere å montere dampsperre for å hindre varm/fuktig luft å nå kaldloft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedbøyning i takkonstruksjon.



Muselort.

Tilstandsrapport



Svartpapp mellom himling og isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG 2 settes grunnet alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det er påregnelig at vinduer må vedlikeholdes/skiftes om få år grunnet tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i tre med enkel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøra har ikke samme isoleringsevne som moderne dører i dag noe som medfører at det kan gi trekk.

For å lukke avvik må det monteres ny ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget platting ved inngang.

Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer.

Skjevheter i gulv grunnet fundamenter.

Veranda mot nordvest,

På veranda mot nordvest er det skjevheter i fundamenter og rekkverk. Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket gulv.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer. Skjevheter i gulv grunnet fundamenter.

Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnet alder og tilstand må det gjøres tiltak.

Dette gjelder rekkverk samt skjevheter i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp på 2 trinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utebod:

Enkel konstruksjon som er fundamentert med pilarer på grunn. Veggene er oppført i plankelaft. Saltak med enkel konstruksjon. Taket er tekket med papp. Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning.

Bygget er ikke tatt med i arealoppstillingen, men har et gulvareal på 3 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning. Dette medfører redusert bruks/levetid på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu/lakkerte tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på befaringsdagen er det 10 cm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

Det er mer enn 20 mm høydeforskjell på under 2 meter.

Forholdet må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med oppretting av gulv. Dette må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant. Området har høye forekomster av radon iht kart på nett.

! TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er åpen peis montert i stue/kjøkken. Ut fra det som er mulig å kontrollere er det ca 10 cm mellom ildsted og vegg i peis. Pipevange er ikke synlige mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres undersøkelser av fagkyndige på piper og ildsteder.

Grunnet alder og synlig tilstand må det påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere innvendige dører tar i karm og er ikke mulig å lukke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Innredningen gis TG 1 da det ikke er skader og feil utover normalt. Grunnet alder er det enkelte forhold som ikke er tilsvarende nytt kjøkken i dag.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke montert forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken. Dette medfører økt lukt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Forsert avtrekk bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG IU 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.

Tilstanden 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.

Elanlegg:

Utvendig sikringsskap med skrusikringer.

Åpent ledningsnett.

El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.

Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.

Generell kommentar

Elanlegg:

Utvendig sikringsskap med skrusikringer.

Åpent ledningsnett.

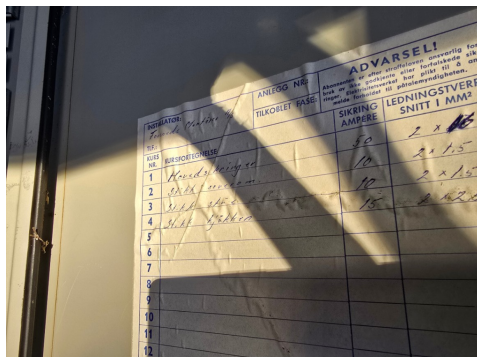
El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.

Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.



Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes grunnet alder. Det er tegn til ustabilitet i grunnforhold som må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnet alder og synlige forhold må det påregnes tiltak med drenering i forbindelse med oppretting av fundamentering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/pilarer i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er sprekker og setningsskader i fundamenter som følge av ustabile grunnforhold og fuktskader i pilarblokker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med å utbedre fundamenter. Forholdet ses i sammenheng med drenering og etasjeskiller i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 0 Terrengforhold

Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	850 000
------------------------------------	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

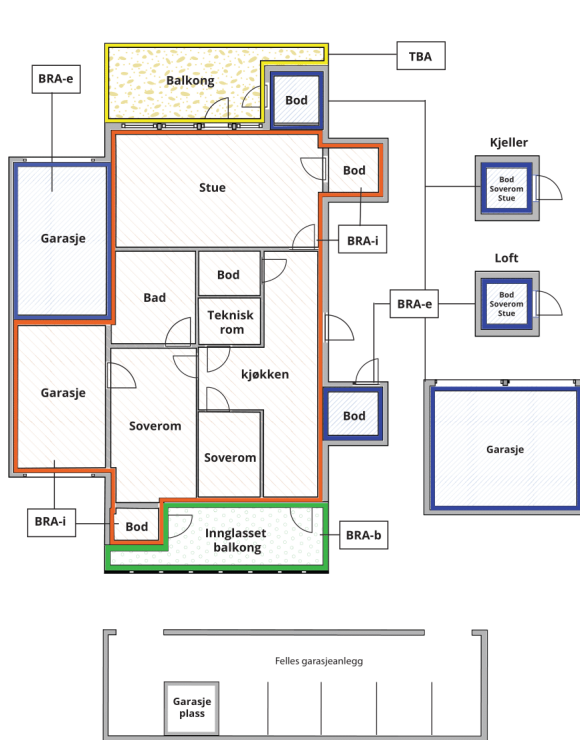
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47			47	32
SUM	47				32
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, vindfang, soverom 3, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemelding foreligger , men ingen tegninger av hytta.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	45	2

Kommentar

Fritidsbolig Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	18	1	29	0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Bekkekollhellinga 48	17.08.1969			17.08.2029		17.08.2029	

Hjemmelshaver

Teien Andreas Ellingsen, Teien Martin

Kommentar

Festeavgift er hentet fra takst fra 2025. Når kontrakten utløper i 2029 må det påregnes en betydelig økning i festeavgiften.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde på Søre blefjell.
Det er fine helårs turområder sommer og vinter. Oppkjørt skiløype går ca 30 meter fra hytta.
Kort avstand til Blefjell Lodge.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei. Parkering ca 200 meter fra hytta.
Ikke bilvei frem.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Uthus/utedo er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse. Snødekte overflater som tomt og takteking er ikke vurdert på tilstandsnivå. For mer informasjon om disse overflatene bør det gjennomføres en ny befaring når det ikke er snø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.