

Tilstandsrapport

📍 Bjørnekrovegen 68 , 4737 HORNNES

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 34, bnr. 4, fnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1951

Eiendomsverdi ref nr: SJ3344

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Åsta Sonja Skisland



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel som mest sannsynlig er lagt ny i samband med tilbygget i 2005. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp er blitt byttet på hele hytta i samband med tilbygget og fornying av takteking. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falsset bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Limtretrager møne i stue og en bærevegg på midten av hytta på resterende del. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. De fleste vinduer er i fra byggeåret og er av type topphengslet med faste sprusser. Noen opprinnelige større vinduer i stue og noen nyere i tilbygget. Eldre opprinnelig hoveddør med glass og balkongdør med middels høy brystning. Større plattning/terrasse ved inngangsparti og på baksiden av hytta. Større terrasse ut i fra stue med levegger av gamle vinduer. Nyere trapp i fra tomten til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv.
Himling: Malt panel med noen synlige sperrer i enkelte rom.
Vegger: Malt panel av forskjellige typer.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft av etternittplater.
Hytta har stålpipe og vedovn i stue.
Innvendig har hytta malte fyllingsdører med tre spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Eldre enkelt bad som det har blitt innlagt vann i ettertid og er ikke bygget opp som et våtrom. Ingen sluk og fuksikring i overgang gulv og vegg.
Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 8,2 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.
Innredning med profilerte fronter er funnet i bra stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulvbelegg, malt panel på vegger og malt himling med synlige sperrer.
Do med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.
Ovn på veggen for oppvarming av rommet og en ventil med naturlig avtrekk. (Må ikke monteres vifte som vil dra opp luft i fra kammeret)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Er lagt opp et enkelt røropplegg av plastrør i hytta.

Det er avløpsrør av plast. Gråvann slippes ut rett under hytta. Hytta har naturlig ventilasjon. En mindre/liten varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet er plassert på toalettrom. Det meste av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er ikke blitt avgravid under hytta. Hytta er fundamentert på pilarer lettklinkerblokker (leca) med tilhørende dragere under bjelkelaget. Skråned naturtomt i rundt hytta. Det er privat grunnboret brønn.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert en del avvik med tanke på sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

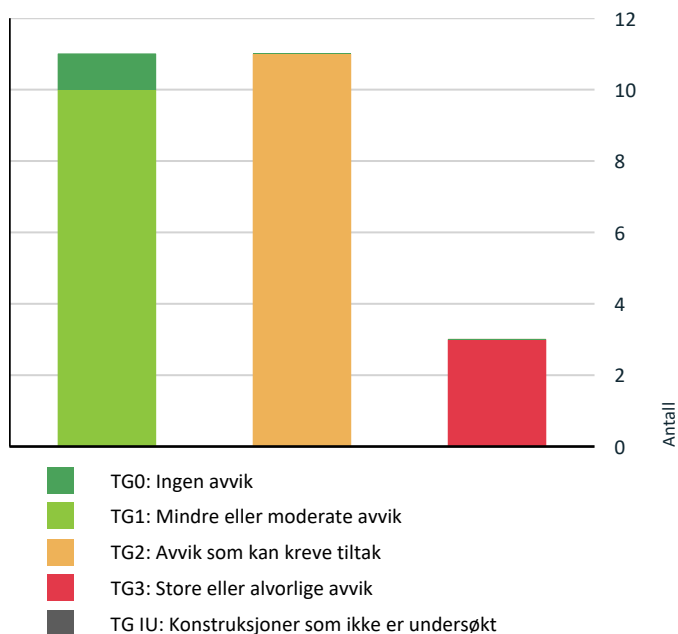
To soverom er slått i sammen til et stort soverom. Inntegnet tilbygg ved inngangsparti er ikke blitt bygget.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

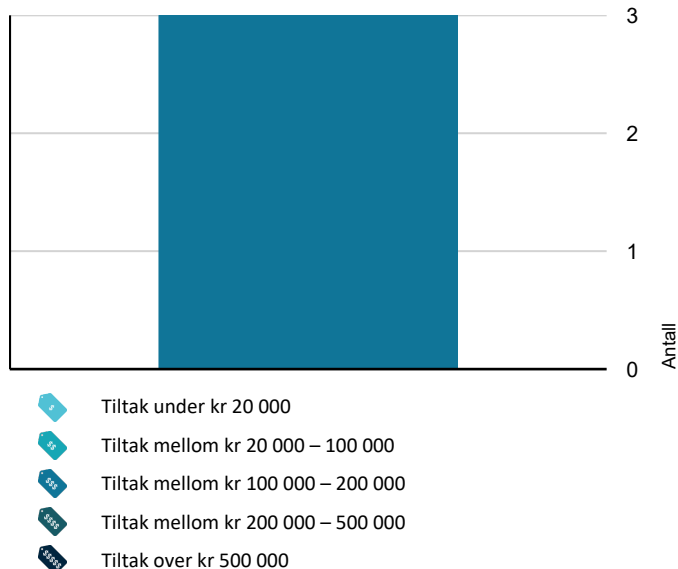
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Utvidelse av stue.
------	---------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel som mmost sannsynlig er lagt ny i samband med tilbygget i 2005. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



Deler av taktekingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er blitt byttet på hele hytta i samband med tilbygget og fornying av takteking.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.



Takrenner og nedløp av plast.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Deler av ene fasaden med tilhørende belistninger.



Kledningen er blitt bra vedlikeholdt.



Ingen/lite tilgang på luft bak kledningen.

TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Limtretrager møne i stue og en bærevegg på midten av hytta på resterende del. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

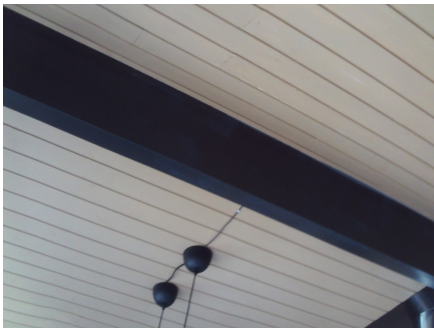
- Yttertaket har nedbøying.

Gjelder i deler av møne. Se også punkt fundamentering.

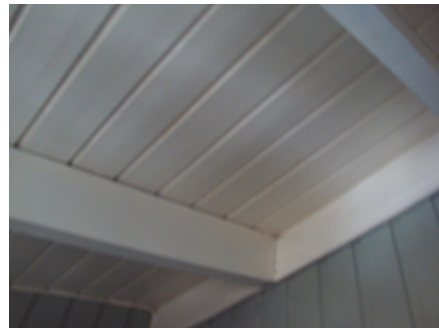
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hytta fungerer med dette avviket.



Lukket takkonstruksjon med en limtretrager i stue.



Synlige sperrer i enkelte rom

TG2 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer er i fra byggeåret og er av type topphengslet med faste sprosser. Noen opprinnelige større vinduer i stue og noen nyere i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Spruket glassrute på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

En del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Vinduer har fått en del slitasje på utvendig karm og ramme.

TG2 Dører

Beskrivelse

Eldre opprinnelig hoveddør med glass og balkongdør med middels høy brystning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på eldre dører med utskiftning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større platting/terrasse ved inngangsparti og på baksiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe enkel fundamentering som har resultert i noe større sig. Dekke er slitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

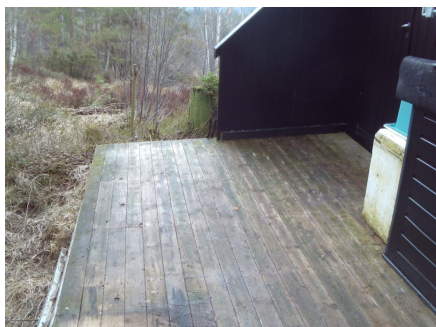
Må fundamentres på nytt og en del vedlikehold må beregnes på dekke med tilhørende deler.



Større skjevheter og sig.



Deler av platting bak hytta.



Dekke er slitt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Større terrasse ut i fra stue med levegger av gamle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre skjevheter ble registrert. Dekke trenger noe vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrasse fungerer greit med noen mindre skjvheter. En del vedlikehold må beregnes på dekke og eldre vinduer som danner leegger.



Deler av større terrasse med tilhørende deler

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Nyere trapp i fra tomten til terrasse.



Trapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Himling: Malt panel med noen synlige sperrer i enkelte rom.

Vegger: Malt panel av forskjellige typer.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft av etternittplater.

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

Gjelder spesielt i gangen og på kjøkken. Se også punkt "Fundamentering"

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.

Noe kan bli jekket opp under hytta som har bra høyde uten om i bakkant.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Deler av stubbloftet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har stålpipes og vedovn i stue.



Vedovn i stue.



Takgjennomføring

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har hytta malte fyllingsdører med tre spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre enkelt bad som det har blitt innlagt vann i ettertid og er ikke bygget opp som et våtrom. Ingen sluk og fuktsikring i overgang gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Deler av badet.

HOVED > BAD

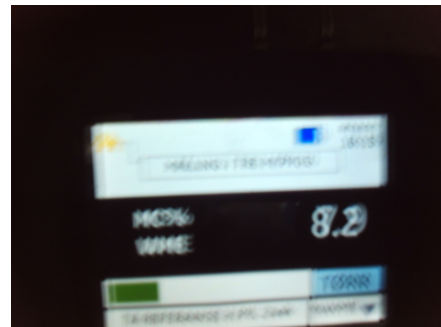
TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,2 vektprosent.



Hulltaking i fra gangen.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.
Innredning med profilerte fronter er funnet i bra stand.



Deler av innredningen

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilato

SPESIALROM

HOVED > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel på vegger og malt himling med synlige sperrer.

Do med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

Ovn på veggen for oppvarming av rommet og en ventil med naturlig avtrekk. (Må ikke monteres vifte som vil dra opp lukt i fra kammeret)



Deler av toalettrommet.



Underliggende kammer

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Er lagt opp et enkelt røropplegg av plastrør i hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Se også punkt avløpsrør.

Tilstandsrapport



Noe av røropplegget på badet



Trykktank er plassert på badet.



Røropplegg i kjøkkenbenken.

! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Gråvann slippes ut rett under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke søkt om innlagt vann i hytta og dermed ingen utslipps tillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må søkes til kommune om å legge vann inn i hytta med en plan på hvordan gråvannet skal håndteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

En mindre/liten varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken.



En mindre bereder er plassert i kjøkkenbenken

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på toalettrom. Det meste av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent når strøm ble lagt inn i hytta.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen ting gjort i vårt eierskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert på toalettrom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomten er ikke blitt avgravid under hytta.



Tomten er ikke avgravid under hytta

TG-2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er fundamentert på pilarer lettklinkerblokker (leca) med tilhørende dragere under bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har vært noe sig og skjevheter i enkelte pilarer som har resultert i skjevheter i etasjeskille. (Se også punkt etasjeskille) Ligger jordmasser i rundt pilarer av lecablokker som har lett for å gå noe i oppløsning ved kontakt med sur jord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Jordmasser i rundt pilarer må fjernes for å unngå at disse går i oppløsning. Større arbeid må beregnes om en velger å rette opp skjevheter i etasjeskille.



Ligger jordmasser inntil pilarer.



Noe sig og skjevheter på enkelte pilarer.



Lav høyde enkelte steder.



Noen skjeve pilarer.

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skråned naturtomt i rundt hytta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ble registrert en del avvik med tanke på sikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverk mangler på platting.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	55			55	64
SUM	55				64
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: To soverom er slått i sammen til et stort soverom.

Inntegnet tilbygg ved inngangsparti er ikke blitt bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Er blitt lagt inn vann i hytta.

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Anneks	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Åsta Sonja Skisland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	34	4	7	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnekrovegen 68

Hjemmelshaver
Skisland Åsta Sonja

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Enkel fundamentering som har resultert i sig og skjevheter på vegg i mot selve hytta.
- Eldre noe slitt takteking.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Ellers må en del vedlikehold og oppgraderinger av denne bygningen beregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026	Gjelder tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.10.2005	Tegninger i samband med tilbygg.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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