

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nipetovegen 116 , 3622 SVENE
 FLESBERG kommune
 gnr. 143, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 22377-1102

Referansenummer: SU1288

Autorisert foretak: STÅLE BRATTESTÅ

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Brattestå



BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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.

BMTF - Byggmesternes Takseringsforbund

Fagforbund for Mestere med videreutdanning innen taksering

"Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn. Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn. Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn"

Rapportansvarlig



Ståle Brattestå

Uavhengig Takstingeniør

takst@brattesta.no

991 66 010



Medlem av

 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 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

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1976. Boligen har fått et tilbygg i 2019, da ble også øvrige vegger på boligen kledd om, hele taket lagt om og alle vinduer skiftet. I 2020 ble alt innvendig i eksisterende del av boligen revet ut, og bygget opp igjen i samme stil som tilbygget. Yttertak ble forsterket, isolasjon ble gått over/fornyset. Alt elektrisk i eksisterende del ble også skiftet ut. Det ble lagt varmemefolie under laminat i kjøkken og to vedovner med stålpiper ble installert.

Frittstående bod ble oppført i 2020. Pent opparbeidet og velholdt tomt, delvis naturtomt.

Eiendommen fremstår som attraktiv, godt vedlikeholdt og gir et positivt inntrykk.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålpater med taksteinmønster. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en omfattende undersøkelse av taket kan avdekke, vær oppmerksom på dette. En undersøkelse av taket kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Øvrige beslag og pipehatt i lakkert eller plastbelagt stål. Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2019. Takkonstruksjonen har takstoler i tre med isolert himling og kaldt ventilert loft på opprinnelig del av boligen. Takstoler er opplyst forsterket mot yttertak når boligen ble renovert i 2019 ifølge eier. Takkonstruksjon av sperrer på tilbygg fra 2019. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasseplattning med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Terrasseplattning foran inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er plassert på pilarer med stubbeloft og kryperom under bjelkelag. Det er registrert noe ujevnheter i gulv og takoverflater, noe som anses som normalt i eldre boliger. Boligen har 2 isolerte stålpiper og 2 vedovner. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Teknisk rom med bereder, sikringskapp, stoppekrane, rør- i rør koblingsskapp og vaskemaskin. Rommet har beleg med oppkanter og sluk på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm fra oppkant av gulvbelegg ved terskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltagning er ikke foretatt da det er beleg på gulvet, våtrommet er relativt nytt, det har vært dusjkabinett i bruk siden våtrommet var nytt. Overflatescanning og måling med pigg ga ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekrane er ute i hagen ved siden av kum. Stoppekrane innvendig på gulv i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avløpssystem med kvernpumpe i kum. Systemet er ikke testet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 400V elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er plassert på pilarer, med gjennomlufting under bjelkelag. Svakt hellende terreng. Utvendige vann- og avløpsrør er av plast og er fra 2020. Vann og avløp er tilkoblet via Ble fjellskog AS. Det anbefales å sette seg inn i betingelser og kostnader knyttet til dette. Det er etablert varmekabler for utvendige vann- og avløpsledninger mellom bolig og kum på egen tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest på tilbygget.

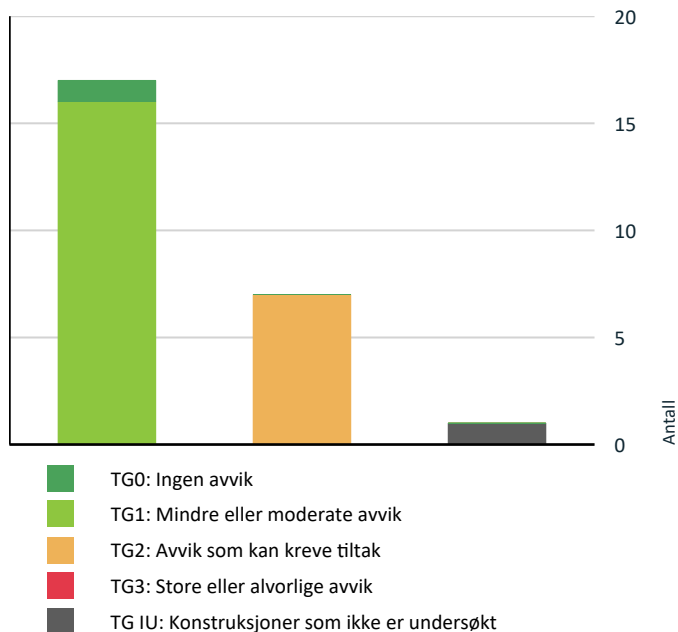
Flyttbar bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod er oppført uten å søke. Bod er plassert frittstående på blokker, slik at den enkelt skal kunne flyttes med feks. kranbil.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som frittstående bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgradering.

Tilstandsgradering kan gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne er oppbrukt.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det foreligger en tilstandsrapport er kjøper påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp (undersøkelsesplikt).

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	'tilbygg på hytte, del med stue og soverom.
2020	Modernisering	Total restaurering innvendig av eksisterende del.
2020	Modernisering	Tilkoblet vann og avløp
2021	Modernisering	Oppføring av frittstående flyttbar utebod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater med taksteinmønster. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en omfattende undersøkelse av taket kan avdekke, vær oppmerksom på dette.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Øvrige beslag og pipehatt i lakkert eller plastbelagt stål.

Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Fall på takrenner er stedvis avvikende, slik at vann ikke finner veien til nedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall på takrennene bør utbedres slik at vannet ledes effektivt til nedløpene. Takrenner kan justeres, eller etablere flere nedløp.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannansamling, lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre med isolert himling og kaldt ventilert loft på opprinnelig del av boligen. Takstoler er opplyst forsterket mot yttertak når boligen ble renoveret i 2019 ifølge eier.

Takkonstruksjon av sperrer på tilbygg fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil og avvik ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at skyvedøren tidvis er treg å åpne og lukke. Det ble imidlertid ikke observert slike symptomer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedøren bør kontrolleres og eventuelt justeres for å sikre normal funksjon, da treghet kan føre til økt slitasje og i verste fall skade på dør eller beslag. Manglende utbedring kan også medføre redusert brukervennlighet og tetthet.

Tilstandsrapport



Heve skyvedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Terrasseplattning foran inngangsdør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Terrasse/plattning

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte limte overgangslister er løse.
Det er knirk i gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse overgangslister bør festes på nytt, knirk i gulvet bør om mulig utbedres for komfortens skyld.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert komfort.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
'Boligen er plassert på pilarer med stubbloft og kryperom under bjelkelag.
Det er registrert noe ujevnheter i gulv og takoverflater, noe som anses som normalt i eldre boliger.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 isolerte stålpiper og 2 vedovner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rommed bereder, sikringsskap, stoppekran, rør- i rør koblingsskap og vaskemaskin. Rommet har belegget med oppkanter og sluk på gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm fra oppkant av gulvbelegg ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Begrenset tilgang kan føre til at eventuelle lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da det er belegg på gulvet, våtrommet er relativt nytt, det har vært dusjkabinett i bruk siden våtrommet var nytt. Overflatescanning og måling med pigg ga ingen utslag på fukt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran er ute i hagen ved siden av kum. Stoppekran innvendig på gulv i teknisk rom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

På befaringsdagen er det en svak lukt fra avløpsanlegget på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Lukten kan stamme fra tørt sluk under dusjkabinett.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lukten fra avløpsanlegget på badet, da dette kan indikere feil eller mangler i avløpssystemet.

Dersom årsaken er tørt sluk under dusjkabinett, bør dette utbedres for å hindre luktspredning og redusere risiko for ubehag og eventuelle helsemessige konsekvenser.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Avløpssystem med kvernpumpe i kum.
Systemet er ikke testet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

400V elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekk 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er plassert på pilarer, med gjennomlufting under bjelkelag.

TG 0 Terrengforhold

Svakt hellende terreng, boligen står på pilarer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast og er fra 2020. Vann og avløp er tilkoblet via Ble fjellskog AS.
Det anbefales å sette seg inn i betingelser og kostnader knyttet til dette.
Det er etablert varmekabler for utvendige vann- og avløpsledninger mellom bolig og kum på egen tomt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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

! 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen står på pilarer med gjennomlufting under bjelkelaget, noe som reduserer eksponeringen for eventuell radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell forekomst av radon, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko for brukerne.

Selv om bygningen står på pilarer med gjennomlufting under bjelkelaget, gir dette ikke dokumentasjon på at radonnivåene er trygge.

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

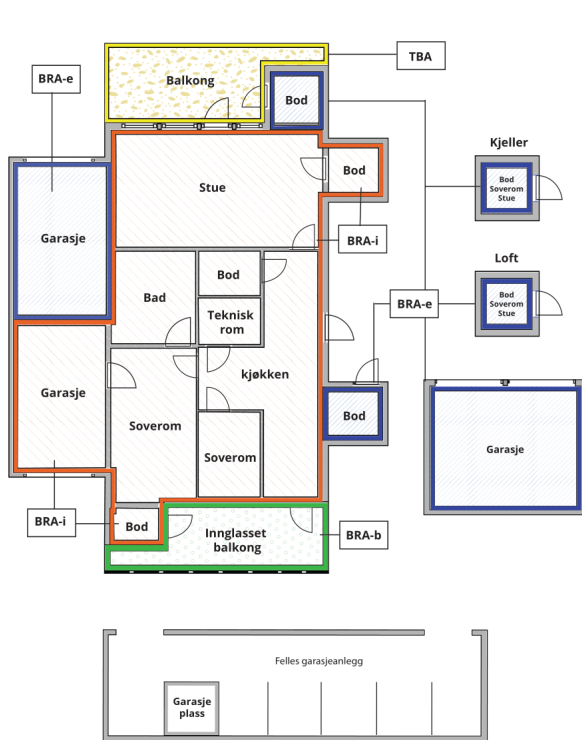
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	36
SUM	90				36
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, garderobe, teknisk rom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, soverom 4		

Kommentar

TBA: 15m2 platting utenfor inngang, 21m2 terrasseplatting utenfor stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt over tilbygg/modernisering etter byggeår.

Flyttbar bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bod er oppført uten å søke. Bod er plassert frittstående på blokker, slik at den enkelt skal kunne flyttes med feks. kranbil.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Ståle Brattestå	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	143	7		0	1006 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nipetovegen 116

Hjemmelshaver

Kjølørød Agnar, Kjølørød Cecilie Borgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig på Blefjell med flott beliggenhet. Helårsvei frem og parkering for flere biler på egen tomt. Kort avstand til butikk og cafe (åpningstider varierer med sesong) og kort vei til oppkjørte skiløyper og øvrig flott natur i skogs- og fjellterreng. Nærmeste skitrekke er Bleheisen som er ca 7km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet vannforsyning fra Ble Fjellskog AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet Ble Fjellskog AS sitt avløpsnett til felles renseanlegg, via private stikkledninger på egen tomt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er delvis naturtomt, opparbeidet med treterrasser foran inngang og utenfor stue. Det er gruset adkomst, parkering, bål plass og gangarealer

Tinglyste/andre forhold

Som eier av denne fritidsbolig forplikter man seg til å betale:

Årlig vederlag for drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg.

Årlig vederlag til brøyting, drift og vedlikehold av adkomstveier.

Vederlagene kan reguleres årlig av Ble Fjellskog AS

Se inngåtte avtaler som følger eiendommen og/eller konferer eier for utdypende informasjon om dette.

Bygninger på eiendommen

Flyttbar bod

**Anvendelse**

Utvendig frittstående bod

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har enkel standard. Boden skal være flyttbar og er derfor etablert uten fast tilkobling av strøm.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert flyttbar bod, oppført i samme stil som fritidsboligen.
Liggende beiset trekledning, sorte taksteinplater, renner og nedløp.
Uisolert tregulv.
Boden er plassert løst på blokker.

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
Energirapport	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	Revisjon: Tegninger og ferdigattest foreligger.

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 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.