

Tilstandsrapport

📍 Abusdalsvegen 1422 , 4737 HORNNES

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 32, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20127-1972

Eiendomsverdi ref nr: ZW9282

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Daniel Bjerkaug



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

Uavhengig Takstingeniør

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av forskjellige årganger. Taket er vurdert i fra bakkenivå. Takrenner av stål med tilhørende deler er funnet i bra stand. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord med liggende vestlandskledning i gavlvegger. Er blitt byttet en del kledning og noe er blitt etterisolert på opprinnelig del. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og sutakplater på tilbygget del. Kaldtloftet over opprinnelig del er blitt isolert på nytt. Øverste loftet ble i fra stige på terrasse. (Ingen gangbaner på kaldtloftet) Vinduer er av forskjellige vtyper og årganger. Store vinduer i stue trenger noe utvendig vedlikehold på karm og ramme. Ellers må det beregnes vanlig normalt vedlikehold på vinduer. Nyere hoveddør med glass og en balkongdør med høy brystning som trenger vanlig normalt vedlikehold. Nyere ytterdør i gangen på baksiden av hytta. Større terrasse på baksiden og på enden av hytta som har forskjellige nivåer. Terrasse i front av hytta som er overbygget ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser/plattinger. Flere mindre trapper i mellom og til terrasser/plattinger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg.
Himling: Malt panel og noe mdf panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft. Stubbloftet er tatt ned under opprinnlig del av hytta, isolert og panelt på nytt etter en lekkasje. Stubbloftet under tilbygget del er av huntonittplater. Hytta har isolert stålpipeline og vedovn og vedovn i stue. Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del. Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn over dør som varmekilde. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er et mindre avløpsrør i gulvet for sikkerhet om det skulle bli en lekkasje i rommet. Avløp i fra dusjkabinett og servant er ført igjennom gulvet og ut av krypkjeller. Rommet har innredning med servant og dusjkabinett. Det er ingen ventilering av rommet. Fuktmåling er foretatt i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring. uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, malt panel i himling med spotter, malt panel på vegger og fliser over kjøkkenbenken. Innredning med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Furugulv, panel på vegger og himling. Forbrenningstolett som er luftet over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast av type pexrør. Det er avløpsrør av plast. Hytta har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Vegghengt mindre bereder på badet. Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis avgravid tomt under hytta. Tidlige eier har støpt noe inntil ringmur på baksiden av hytta der fundamenter står direkte på fjell. (ikke synlig på grunn av terrasse/platting. Opprinnelig del har støpte fundamenter på fjell med en ringmur av lecablokker. Tilbygget del har pilarer med tilhørende dragere. Skråned naturtomt. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

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

[Gå til side](#)

Noen avvik ble registrert på terrasser og trapper med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

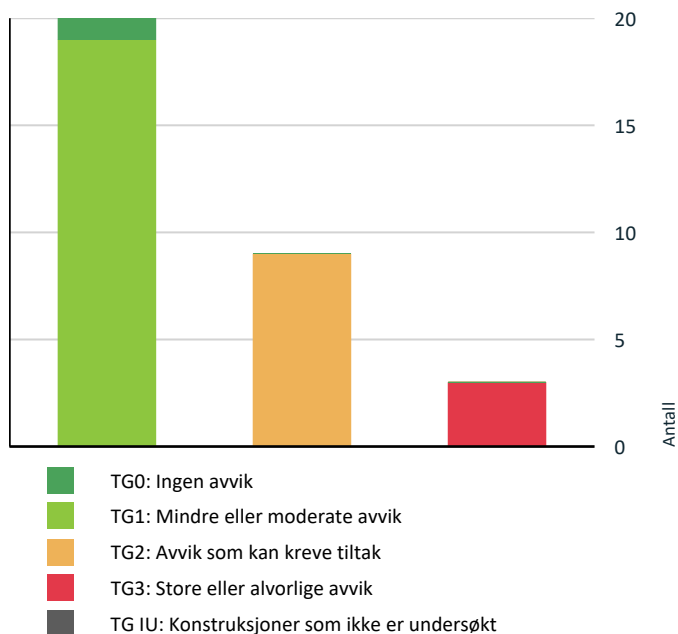
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Er flyttet på del av rominndelingen i forhold til tegning i samband med tilbygget.

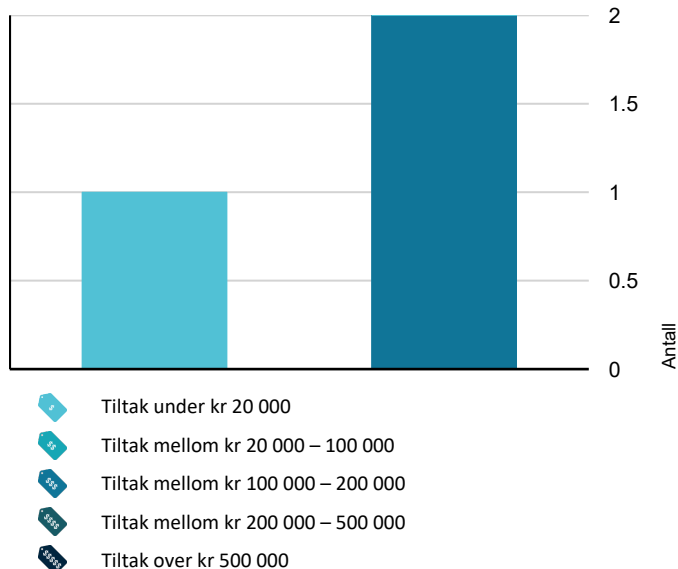
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon [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 > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg på enden av hytta med entre og 2 soverom.
2010	Tilbygg	Tilbygg på baksiden av hytta.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av forskjellige årganger. Taket er vurdert i fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

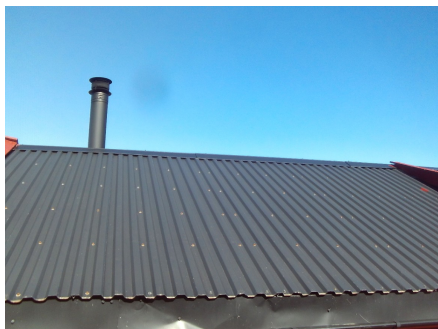
- Det er avvik:

Noe rust ble registrert i nedre del av plater over eldre del av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.



Deler av taktekkingen.



Forskjellig alder på tekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål med tilhørende deler er funnet i bra stand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Takrenner og nedløp av stål.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord med liggende vestlandskledning i gavlvegger. Er blitt byttet en del kledning og noe er blitt etterisolert på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder på eldre opprinnlige fasader, hvor kledning ikke er blitt byttet.

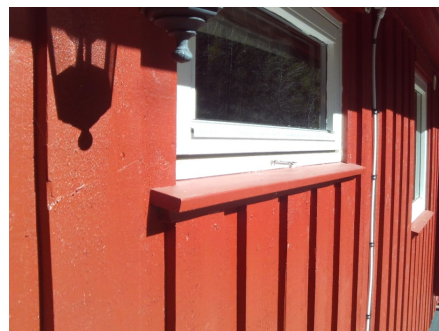
Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Noe vedlikehold må beregnes på fasader. Velger en å skifte ut eldre opprinnelig kledning må det opprettes bedre lufting.



Bra vedlikeholdt med maling.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Endefasade på tilbygget del.



Lufting på fasader som er nye eller byttet

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og sutakplater på tilbygget del. Kaldtloftet over opprinnelig del er blitt isolert på nytt. Øverste loftet ble i fra stige på terrasse. (Ingen gangbaner på kaldtloftet)

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Deler av undertak med rupanel er blitt noe misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dette avviket. Er eldre merker fra en tid med en annen type taktekking. (Papp/shingel))



Deler av takkonstruksjonen.



Sutakplater som undertak på tilbygget del.



Noe blåved på undertaket



Tilgang på luft i gesimser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av forskjellige vtyper og årganger. Store vinduer i stue trenger noe utvendig vedlikehold på karm og ramme. Ellers må det beregnes vanlig normalt vedlikehold på vinduer.

Tilstandsrapport



Noe utvendig vedlikehold må beregnes

Dører

Beskrivelse

Nyere hoveddør med glass og en balkongdør med høy brystning som trenger vanlig normalt vedlikehold.

Dører - 1

Beskrivelse

Nyere ytterdør i gangen på baksiden av hytta.

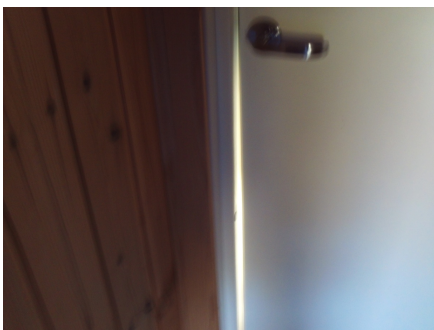
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe justeringer av døren bør beregnes.



Ytterdør lukker ikke helt i mellom karm og ramme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse på baksiden og på enden av hytta som har forskjellige nivåer. Terrasse i front av hytta som er overbygget ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser/plattinger.

Tilstandsrapport



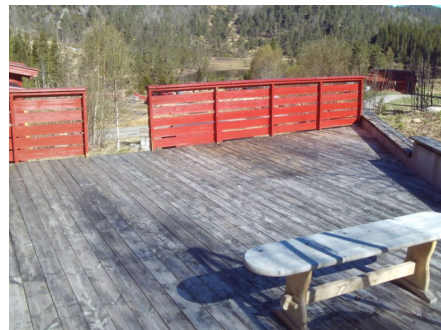
Deler av større terrasse.



Overbygget ved inngangsparti.



Terrasse på baksiden av hytta.



Deler av terrasse på enden av hytta

Utvendige trapper

Beskrivelse

Flere mindre trapper i mellom og til terrasser/plattinger.



Trapp i fra bakke



Trapp til terrasse bak hytta.



Trapp på ene siden av terrasse i front

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg.
Himling: Malt panel og noe mdf panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft. Stubbloftet er tatt ned under opprinnlig del av hytta, isolert og panelt på nytt etter en lekkasje. Stubbloftet under tilbygget del er av huntonittplater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder igjennom hele stue/kjøkken.

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.

Rommene fungerer greit med dette avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Deler av stubbloftet under tilbygget de



Lasermåler.



Deler av stubbloftet i krypkjeller

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har isolert stålpipeline og vedovn og vedovn i stue.

Tilstandsrapport



Vedovn.



Isolert stålpipe.

Krypjkjeller

Beskrivelse

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe innsig av fuktighet i slike rom til tider må forventes når deler av ringmur står på skråfjell. Ellers vil det komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen, selv om det ligger en fuktsperre. (plast)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom for å unngå skader.



Er lagt en plastduk for å hindre at noe jordfuktighet kommer opp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

HOVED > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn over dør som varmekilde.



Stråleovn over dør.

HOVED > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er et mindre avløpsrør i gulvet for sikkerhet om det skulle bli en lekkasje i rommet. Avløp i fra dusjkabinett og servant er ført igjennom gulvet og ut av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe liten sluk/avløp i gulvet for å kunne ta unna vann ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må huske å skru av pumpe til brønn når en forlater hytta med tanke på en lekkasje.



Et mindre avløpsrør med sluk

HOVED > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Innredning.

HOVED > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

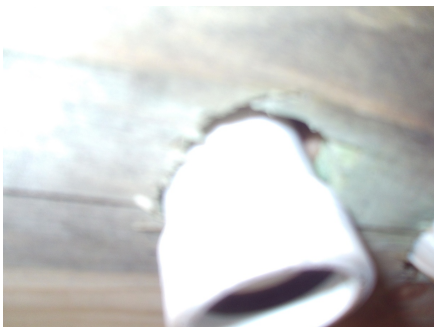
Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVED > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.



Fuktmåling i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring

KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malt panel i himling med spotter, malt panel på vegger og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med profilerte fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Furugulv, panel på vegger og himling.

Forbrenningstoalett som er luftet over tak.



Deler av toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast av type pexrør.



Synlige pexror på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vegghengt mindre bereder på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Vegghengt bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret 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.

Byggeåret 1969.

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

Ukjent Ingen ting gjort i vårt eierskap.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



Sikringsskapet er plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Delvis avgravn tomt under hytta.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tidlige eier har støpt noe inntil ringmur på baksiden av hytta der fundamenter står direkte på fjell. (ikke synlig på grunn av terrasse/platting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Så lenge fundamenter/ringmur står direkte på fjell kan det komme inn noe fuktighet i krypkjeller til tider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med på tilstand i krypkjeller ved jevne mellomrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har støpte fundamenter på fjell med en ringmur av lecablokker. Tilbygget del har pilarer med tilhørende dragere.

Tilstandsrapport



Deler av pusset ringmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skråned naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke søkt kommune for innlagt vann i hytta, selv om det er bare gråvann som slippes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må søkes kommune for innlagt vann i hytta og legge frem en plan på hvordan gråvann skal håndteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 befarings tidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Noen avvik ble registrert på terrasser og trapper med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	59			59	98
SUM	59				98
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, gang, stue/kjøkken, mellomgang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Er flyttet på del av rominndelingen i forhold til tegning i samband med tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	32	116		0	1490.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Abusdalsvegen 1422							
Hjemmelshaver Bjerkhaug Daniel, Haugstaul Elise							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026	Kun tegninger blitt gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.2014	Plantegning i samband med tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.05.2025	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	24	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.