

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Blestølvegen 120, 3623 LAMPELAND
 FLESBERG kommune
 gnr. 17, bnr. 213

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 20863-1096

Referansenummer: VP6100

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten har gjennomgående god standard i henhold til alder og byggeår.
Den har torvtekking, stående bordkledning og trevinduer med 3-lags glass.
Innvendig er det overflater av laminat og fliser, samt elementpipe med peis. Hytten har tre bad, alle med flislagte overflater.
Kjøkkenet er moderne med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer, men det er registrert noe svelling i kjøkkenskrog.
Elektrisk anlegg har enkelte mangler, som løse kontakter og manglende samsvarserklæring for elbillader.
Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og varmeanlegget har gjennomgått service.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenne av tre, belagt med folie og beslag.
Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse utenfor stue og kjøkken, belagt med skiferfliser.
Noe vannsamling langs steinmur ovenfor, mot terrassens ytterkant.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Gulvfliser i 1 etasje og laminatgulv på hems.
Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Det ble observert glippet mellom laminatgulv og gulvlist ved sovealkove.
Hytten har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feiluke.
Hytten har to lakkerte og malte tretrapper.
Innvendig har hytten malte fyllingsdører og malte fyllings dører med glass.

Bod med tekniske installasjoner:

Sikringsskap, varmtvannsbereder, fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt varmepumpe er plassert i boden.
Det er en kran for etterfylling av varmeanlegget.
Veggene er kledd med panel, og taket har trepanel. Gulvet er flislagt.
Rommet har sluk, og det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra dørterskel til toppen av slukristen.
Rommet er ikke vurdert som et våtrom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot bod:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.
I dette badet er dusjonen plassert mot en yttervegg og en vegg som grenser til et tilstøtende våtrom samt en bod med flere vanninstallasjoner. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.
Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

Bad med badstue:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot gangen.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot terrassedør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad innenfor soverom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skapet i entréen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu
Badstuen har gulv med fliser, trepanel i tak og på veggene.
Lokalt fall til sluk under benkene.
Elektrisk badstu ovn. (ikke funksjonstestet)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i boden og i entreen mot badet.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert luft til vann varmepumpe.
Ifølge mottatt faktura er det gjennomført service på anlegget i oktober 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 170 liter.
Plassert i boden.

Hytten har vannbåren varme i 1 etasje.
Rørskap til gulvvarmen er plassert i boden og i entreen mot badet.
Sikringsskap plasser i boden.
Hytten har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Hytten har to brannslukningsapparater, ett i hver gang.
Det er montert én røykvarsler i gangen og én i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Hytten har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt hytten.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten ligger i et skrånende terreng og består hovedsakelig av naturtomt. Det er planert rundt hytten.
Deler av tomten var dekket av snø på befaringdagen, noe som medførte at ikke alle områder kunne vurderes.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn fra grunneier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

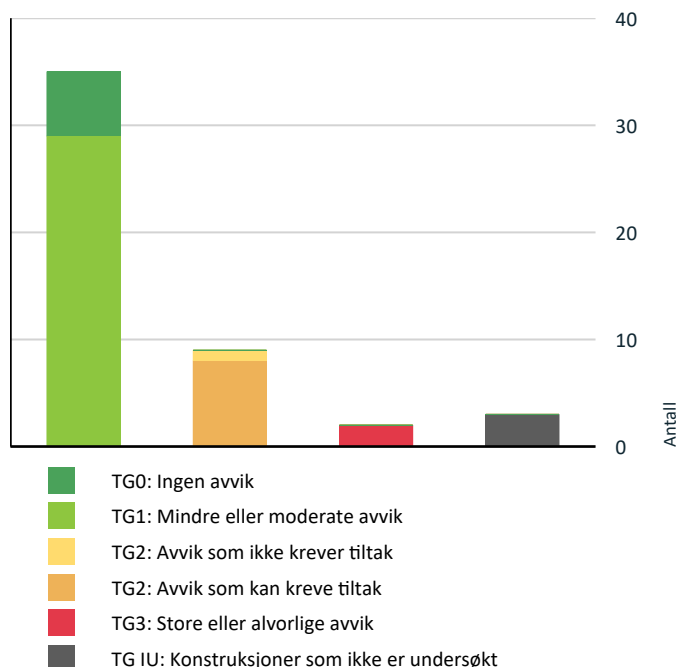
Fritidsbolig

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

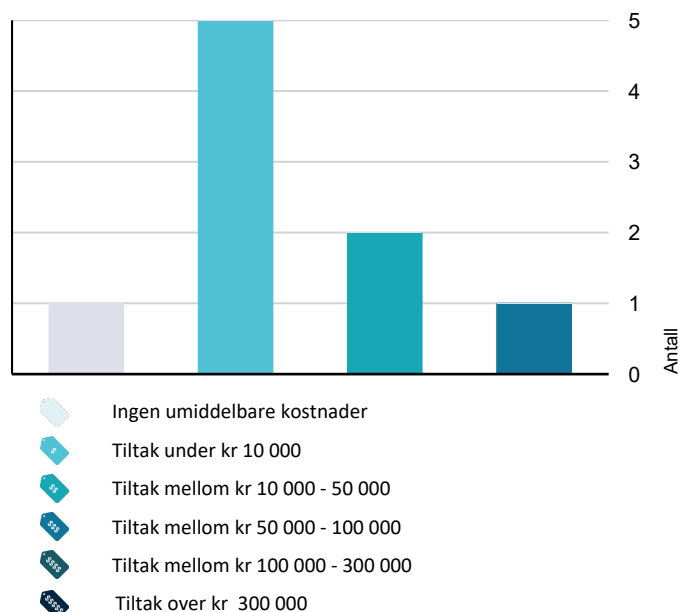
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytten var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Det ble gjennomført en ny befaring 04.07.2025 i forbindelse med utbedring av enkelte tiltak i etterkant av befaringen. Dette omhandlet merking av gulvkurser til forbruksvann og gulvvarme, utbedring av avvik på innvendige trapper, montering av vannstopper på kjøkkenet, skifte dør til badet med badstuen, samt etablering av spalte under skinne til dusjdørene på to bad. Det ble ikke foretatt noen ny vurdering av resterende bygningskomponenter på dette tidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Pumpekum m/kloakkpumpe [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad mot bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstue > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert ladeboks for el-bil i 2021/2022
2022	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Lagt skiferfliser på terrassen. Arbeid utført av Larsson Bygg og Maskin AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag

Takrenne av tre, belagt med folie og beslag.
Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utvendig skade på hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørbladet skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser skader på hovedinngangsdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue og kjøkken, belagt med skiferfliser.
Noe vannansamling langs steinmur ovenfor, mot terrassens ytterkant.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Gulvfliser i 1 etasje og laminatgulv på hems.

Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Det ble observert glippet mellom laminatgulv og gulvlist ved sovealkove.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongdekke i 1 etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag på hems.

1 etasje

Etasjeskille av betong.

Største målte høydeforskjell på ca. 4 mm på gulv i stuen/spisestue over en lengde på 2 m.

Største målte høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet på stue/spisestue.

Hems:

Etasjeskille av tre.

Største målte høydeforskjell på ca. 13 mm på gulv i stuen over en lengde på 2 m.

Største målte høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet på stue.

Ved eventuelt legging av nytt gulv må det påses at underlaget er innenfor produktet toleransekrav.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

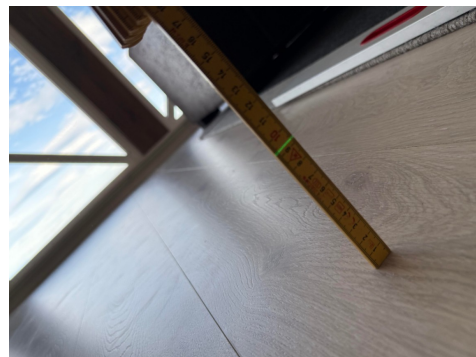
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet fra måling



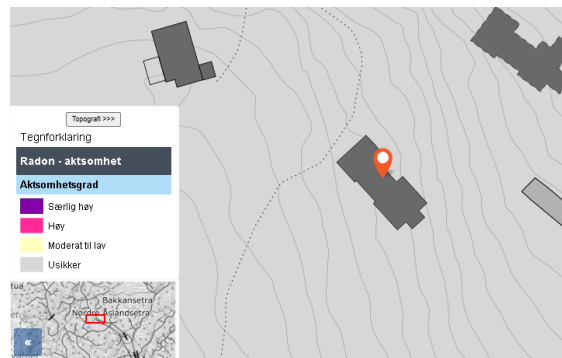
Bildet fra måling

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Hytten ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.



! TG 1 Pipe og ildsted

Hytten har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

! TG 1 Innvendige trapper

Hytten har to lakkerte og malte tretrapper.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte fyllingsdører og malte fyllings dører med glass.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Bod med tekniske installasjoner.

Sikringsskap, varmtvannsbereder, fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt varmepumpe er plassert i boden.

Det er en kran for etterfylling av varmeanlegget.

Veggene er kledd med panel, og taket har trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har sluk, og det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra dørterskel til toppen av slukristen.

Rommet er ikke vurdert som et våtrom



VÅTROM

ETASJE > BAD MOT BOD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



Bilde av bad mot bod.

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften bråker/lager en subbe-/ulyd. Slitasje på viftens motor eller lager, opphopning av støv/skitt, eller feilmontering som fører til vibrasjon og friksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøre viften grundig for å fjerne smuss og støv. Sjekk og eventuelt justere monteringen. Dersom problemet vedvarer, bør viften repareres eller skiftes ut

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser vifteinstallasjonen som avgir en subbe-/ulyd, noe som kan skyldes slitasje, skitt eller feilmontering.

ETASJE > BAD MOT BOD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.

I dette badet er dusjonen plassert mot en yttervegg og en vegg som grenser til et tilstøtende våtrom samt en bod med flere vanninstallasjoner. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.

Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



ETASJE > BAD MED BADSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



Bilde av badet med badstue

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot gangen.

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging eller gulning av flisfuger. Misfarging eller gulning av flisfuger kan være forårsaket av feil bruk av vaskemidler, kjemiske reaksjoner eller lignende.

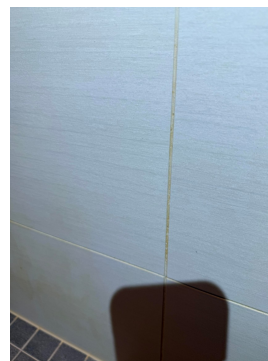
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetisk avvik:

Fugene bør rengjøres med egnet middel. Det anbefales å benytte produkter som er spesielt tilpasset flisfuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

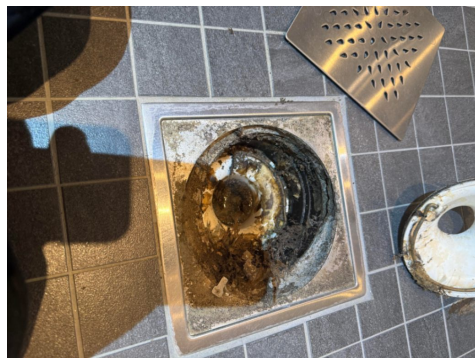


Bildet viser misfarging av flisfuger.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)



ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD MED BADSTUE

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trappen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

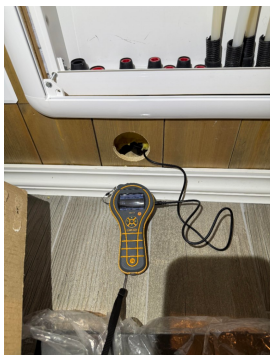
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skapet i entréen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe svelling i kjøkkenskrog under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avviket må kjøkkenskrog utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser slitasje og svelling på kjøkkenskrog.



Bilde viser slitasje og svelling på kjøkkenskrog.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu

Badstuen har gulv med fliser, trepanel i tak og på veggene. Lokalt fall til sluk under benkene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene på vindusforingene. Det er registrert bom i flis i badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder på foringer og fliser med bom vurderes per nå ikke å kreve umiddelbar utbedring. Det anbefales imidlertid å følge med på utviklingen for å avdekke eventuelle endringer som kan nødvendiggjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av foring til vinduet i badstuen.

ETASJE > BADSTUE

! TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstu ovn. (ikke funksjonstestet)

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i boden og i entreen mot badet.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak, noe som ikke samsvarer med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-7 stiller krav om at avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



Bilde av vakumventil på avløpssystemet.

! TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er registrert kun avtrekk fra bad og kjøkken, uten veggventiler eller spalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende ventilasjonen i fritidsboligen. Innhent dokumentasjon på valg av løsning. Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere undersøkelser samt prosjektering. Om fritidsboligen må ha en annen ventilasjonsløsning, kan det påløpe ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser et av soverommene uten ventilasjon, kun med åpningsbare vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe.

Ifølge mottatt faktura er det gjennomført service på anlegget i oktober 2024.



Bildet av utedelen til varmepumpen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 170 liter.
Plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjon på rustdannelse nederst på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse vedrørende indikasjon rustdannelse nederst på varmtvannsberederen anbefales.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av produktinfo til varmtvannsberederen.



Bildet viser noe som kan se ut som rustblekker på varmtvannsberederen.

TG 1 Vannbåren varme

Hytten har vannbåren varme i 1 etasje.
Rørskap til gulvvarmen er plassert i boden og i entreen mot badet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringsskap plasser i boden.
Hytten har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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.
2020
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

Det foreligger samsvarserklæring på ny-anlegg.

Det er montert Elbillader 2021/2022, det er ikke funnet eller fremvist samsvarserklæring på dette.

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? Sjekker 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?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen mangler en kurs.
Det ble funnet en løs kontakt på badet ved balkongdøren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av løs kontakt og bryter.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hytten har to brannslukningsapparater, ett i hver gang.
Det er montert én røykvarsler i gangen og én i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytten har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt hytten.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i et skrånende terreng og består hovedsakelig av naturtomt. Det er planert rundt hytten.
Deler av tomten var dekket av snø på befaringdagen, noe som medførte at ikke alle områder kunne vurderes.



Bilde viser snødekt tomt

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn fra grunneier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG IU Pumpekum m/kloakkpumpe

Pumpekum m/kloakkpumpe.
For mer informasjon kan eier kontaktes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 7 Soverom, Gang, 2 Entré,
Stue/kjøkken, Badstue, 3 Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering

Hytten med fin utsikt, inneholder tre bad, et moderne kjøkken, samt en romslig stue med åpen løsning. Oppvarming skjer gjennom vannbåren gulvvarme i første etasje, supplert med peis

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blestølvegen 118 ,3623 LAMPELAND 0 m ² 2020 0 sov	06-10-2020		7 390 000		7 390 000	
2 Glimmervegen 44 ,3623 LAMPELAND 147 m ² 2018 6 sov		6 900 000				46 939
3 Glimmervegen 42 ,3623 LAMPELAND 186 m ² 2018 8 sov		7 800 000				41 489
4 Glimmervegen 46 ,3623 LAMPELAND 149 m ² 2020 5 sov	13-02-2025	6 200 000	5 800 000		5 800 000	38 926
5 Bakkansetervegen 62 ,3623 LAMPELAND 189 m ² 2016 8 sov	17-09-2024	7 500 000	7 100 000		7 100 000	36 041

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	14 825
Årsavgift avløp 2024 (estimer)	Kr.	11 250
Brøyting/veivedlikehold 2024 (estimert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Vannbåren varme i 1 etasje	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	6 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

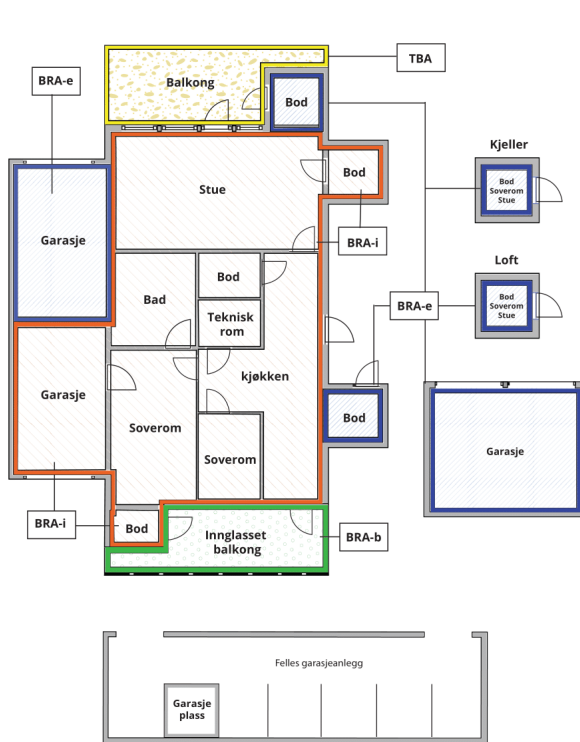
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	60			60		26	86
Etasje	141			141	122		141
SUM	201				122	26	227
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Løftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang med alkove		
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Badstue, Bad mot bod, Bad med badstue, Bad innenfor soverom, Entré 2, Bod, Bod 2		

Kommentar

Arealet på hemsene er mål uten hensyn til sideåser og omramming til alkoven.

ALH utgjør arealet areal med lav himlingshøyde på hemsene.

TBA består av en flislagt terrasse tilknyttet hytten. En del av terrassen, med et areal på cirka 13 m², er overbygd med tak.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt skiferfliser på terrassen. Arbeid utført av Larsson Bygg og Maskin AS

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	191	10

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom utgjør 2 stk. innvendige boder.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	17	213		0	1236.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blestølvegen 120

Hjemmelshaver

Tajet Gunhild Melbø, Tajet Håvard Melbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et område med naturskjønne omgivelser, preget av variert terreng som egner seg for friluftaktiviteter. Om sommeren er det tilgjengelige stier for fotturer og sykkelturner, mens vinterstid tilbys et godt utbygget nettverk av langrennsløyper. Eiendommen har gunstige solforhold store deler av dagen og gir utsikt over omkringliggende fjell og daler. Nærliggende Lampeland sentrum gir tilgang til dagligvarebutikker, spisesteder og overnattingsmuligheter. På vinterstid finnes det flere preparerte skiløyper i nærheten, og Blefjell er kjent for gode langrennsforhold. Blefjellheisen ligger også innen kort kjøreavstand og gir muligheter for alpint. Området egner seg for de som søker en kombinasjon av naturopplevelser og rekreasjon i rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Leveres av grunneier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg.

Regulering

Reguleringsplaner
Navn: Åsland fjellgrend, 2021
Plantype: Detaljregulering

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i et skrånende terreng. Området rundt selve hytten er planert, med parkeringsmuligheter like utenfor hytten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 400 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7298685			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.2019		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP6100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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