

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Hotellvegen 4 , 2420 TRYSIL
 TRYSIL kommune
 gnr. 37, bnr. 1562, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1026

Referansenummer: SJ2638

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo AS

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.

Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer fra 2019. Vinduene har to-lags glass.

inngangsdør til leiligheten i tett utførelse.

Skyvedør til terrasse med to-lags glass.

Leiligheten har overbygget terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 7 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige dører med glatte dørbblad. Skyvedør mellom stue/ kjøkken og entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Innvendig tak har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt.

Badet inneholder:

- Dusjvegger i glass.

- Veggmontert toalett.

- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i innvendig tak i entré.

Leiligheten har vannbåren varme i gulv.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Ledningsnett av skjult anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

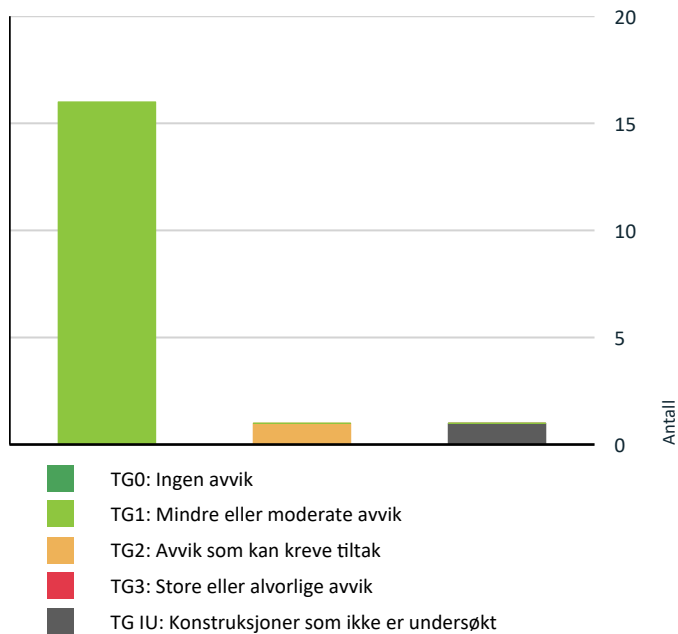
Leilighet

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

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten, eller som eier har vedlikeholdsplikt for. Fellesarealer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved leiligheten. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra kommunens kartverk

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ytterkledningen fremstår som i normalt god stand.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer fra 2019. Vinduene har to-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduene fungerte fint på befaringsdagen. Normal slitasje på overflater.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

inngangsdør til leiligheten i tett utførelse.

Skyvedør til terrasse med to-lags glass.

Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Dørene fremstår som i normalt god stand. Riper og hakk i overflaten forekommer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har overbygget terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 7 m².
Terrassen har betonggulv og rekkverk av tre og glass.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørbled. Skyvedør mellom stue/ kjøkken og entré.

Merknader:

Innvendige dører fungerte fint på befaringsdagen. Riper, hakk og normal slitasje i overflaten forekommer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Våtrommet er oppført som baderomskabin, og har en teknisk godkjenning.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Innvendig tak har malte gipsplater.

Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Det ble ikke påvist noe skader på befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Fallforhold er vurdert etter gjeldene forskrift på oppføringstidspunktet TEK 17.

Merknader:

Overflaten fremstår som i normalt god stand.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten påvist slukmansjett/ membran under klemring.

Våtrommet har en teknisk godkjenning fra Sintef Certification, og denne legges til grunn for dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjvegger i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. mindre svelleskade i nedkant av innredning.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet består av en prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktmålinger. Ved fuktsøk er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Merknader:

Innredningen har normal bruksslitasje.

3. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap i innvendig tak på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varerør til vannrør er ikke ført helt ut til fordelerskapet.

Årsak:

Utførelsen samsvarer ikke med en lekkasjesikker løsning.

Risiko:

En eventuell lekkasje fra vannrør har økt risiko for at lekkasjevann kan skade tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare årsak, omgang og behov for utbedring.



Bilde viser at varerør ikke er ført inn i fordelerskap på bad

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Merknader:

God avrenning og ikke registrert lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i innvendig tak i entré.

Merknader:

Anlegget fungerte på befaringsdagen, og det var ingen aktive alarmer.

Filtre i anlegget var datert den 07.04.2025.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ingen egen varmtvannsbereder.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i gulv.

Merknader:

Det er ingen kursfortegnelse i fordelerskapet.

Det er ikke opplyst om noe utført service det siste året. Det anbefales at det kontrolleres når sist service på anlegget ble utført. Manglende service kan medføre redusert funksjon på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Ledningsnett av skjult anlegg.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

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

Tilstandsrapport

Ukjent Det er ikke opplyst om hvem som har installert leiligheten.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og kan gi økt risiko for feil og skader.

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 Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.

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

Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av at det ikke er utført noe el-kontroll siden byggeår, anbefales det en el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

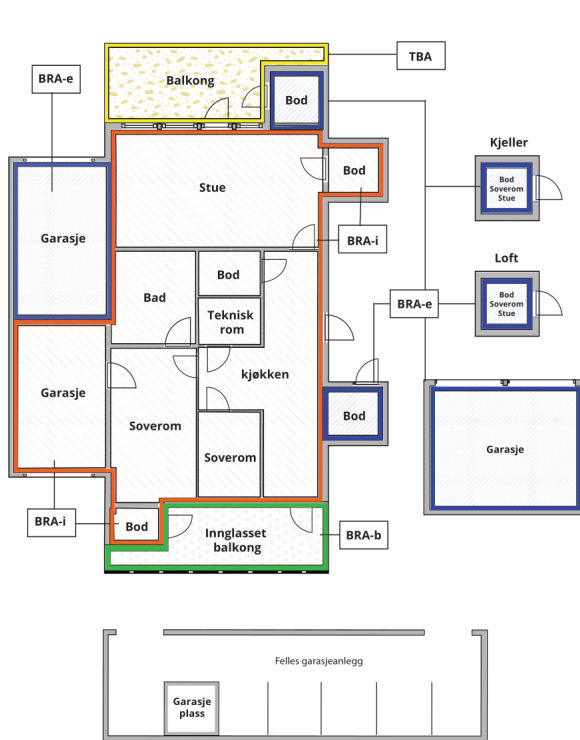
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	60			60	7
SUM	60				7
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, stue/ kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	1562		38	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hotellvegen 4							
Hjemmelshaver Eskild Winnie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er plassert sentralt, med nærhet til aktiviteter som alpinanlegg, langrenn, sykkel og friluftsliv.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Område er regulert for fritids- og turistformål iht. kommunens kartverk.

FDV-dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon over leiligheten. FDV-dokumentasjon skal inneholde vedlikeholdsinstrukser for overflater, og inneholder en omfattende samling av informasjon som er essensiell for å drifte og vedlikeholde bygget på en forsvarlig måte. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av boligen, og manglende vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026	Kun tegninger gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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