

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øvre Jorde 4 , 2985 TYINKRYSSET
 VANG kommune
 gnr. 1, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18735-1464

Referansenummer: NI1950

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026020



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

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

Tradisjonell fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje med loftsetasje/hems over deler.

Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfalset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje har 2 stk og stue/spisestue har 2 stk terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og utvendige sprosser. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass som har utvendig sprosse.

Romslig terrasse utført i tre, deler er overbygget (totalt 47 m²). Loftsetasje har overbygget veranda utført i tre (9 m²).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser. Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel. Innerdører er kompakte malte fyllingsdører.

1. etasje har oppforet tregulv. Etasjeskille er av bjelkelag.

Stue har murt peis med rentbrennende peisinnsats tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer (areal 3 m² og høyde 1,35 m). Gulv er av støpt betong på grunnen med overflate av gulvbelegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 26 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning i heltre med 2 stk nedfelte servanter, klosett og dusjkabinett. Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vaskerom:

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 20 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utfra standardens krav til tett våtzone. Utslagsvask i rustfritt stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med høyskap, skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i behandlet heltre eik med nedfelt kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerskap plassert i vaskerom. Avløpsledninger er av plast. Montert selvtømmende utekran. Varmtvannsbereder 200 liter montert i vaskerom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Dreneringen er fra byggeåret, men det er ikke kjent eller undersøkt i detalj når denne ble etablert. Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Utvendige fasadeplater av fibersement. Terrasse er fundamentert på støpte punktfundamenter.

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Montert vannmåler.

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

[Gå til side](#)

Slukkeutstyr er skumslukker 9 kg. Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod på søknadstegning er innredet som vaskerom, noe som krever søknad om bruksendring. Det ene soverommet i loftsetasjen er ikke inntegnet på søknadstegning. Det tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold, pga. lav romhøyde og for lite dagslysinnfall.

Uthus

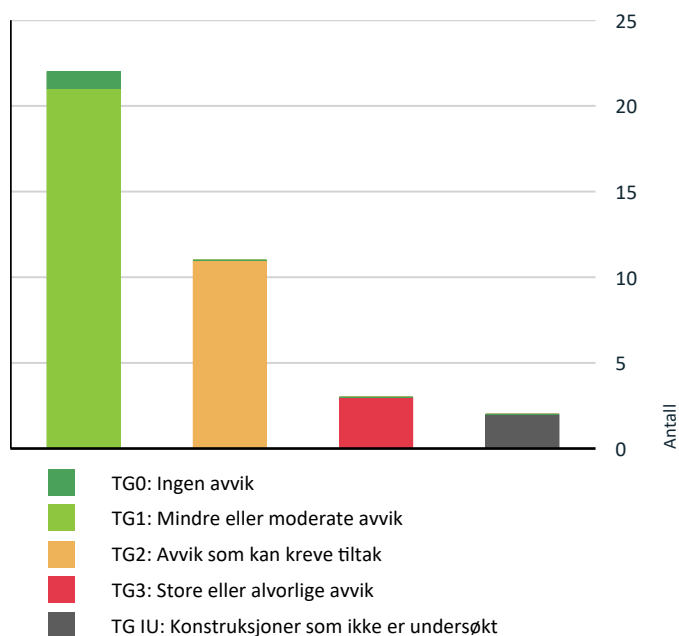
- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

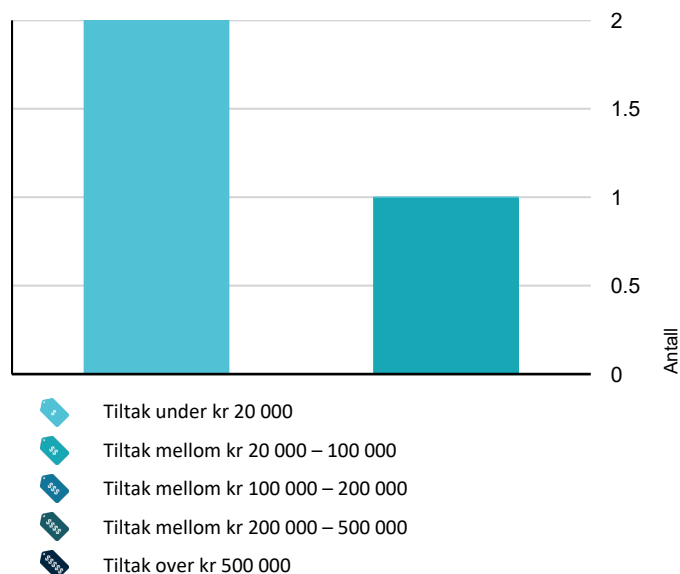
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 1 Bnr. 220 i Vang kommune. Rekvisitent er Helge Bakke. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvisitent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmur og yttertak var begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Oppgitt av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, taktekking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfaset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan taket er luftet eller om det er luftet, dvs. det er ikke synlig luftespalte under raft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet, og det bør innhentes dokumentasjon dersom dette ikke kan bekreftes visuelt.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass som har utvendig sprosse.

Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje har 2 stk og stue/spisestue har 2 stk terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og utvendig sprosse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romslig terrasse utført i tre, deler er overbygget (totalt 47 m²). Loftsetasje har overbygget veranda utført i tre (9 m²). Pga. snø var besiktigelsen begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser.
Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har oppforet tregulv. Etasjeskille er av bjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Stue har murt peis med rentbrennende peisinnsats tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mindre riss i puss i peiskapp og mellom kappe og pipe. Det er ikke kjent om det er sotluke (kan være skjult bak kjøkkeninnredning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig if orhold til riss, men forholdene bør holdes under oppsikt. Det må undersøkes nærmere om det er sotluke bak kjøkkeninnredning. Sotluke skal være tilgjengelig og avstand til brennbart må være minimum 30 cm, alternativt må det settes inn sotlukestein.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer (areal 3 m² og høyde 1,35 m). Gulv er av støpt betong på grunnen med overflate av gulvbelegg. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble foretatt fuktsøk av overflater uten at det ble registrert indikasjoner på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i behandlet heltre.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er kompakte malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeåret og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel på vegger i våtsonen dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert lokalt motfall mot sluk fra motsatt hjørne under servant. Overflater av fliser har stedvis noe avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk ved en eventuell fornying av våtrommet, for å sikre at vann ledes effektivt bort og unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing av overflatebehandling på flisene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot fukt.

Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av fall på gulv i forbindelse med fornying av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Viser motfall under baderomsinnredning

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuksikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuksikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks. helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørking. Dette gir en risiko for fukskade/muggvekst i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet mansjetter på røroppstikk under servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fukskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fukskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fukskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Viser røroppstikk under mansjetter under servantskap.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i heltre med 2 stk nedfelte servanter, klosett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

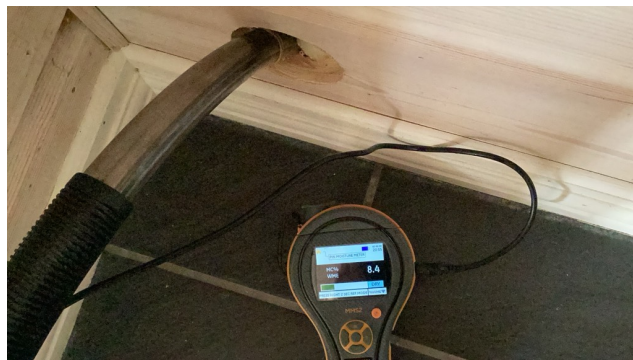
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende entré mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeåret og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 20 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Viser røroppstikk vannledning uten mansjett

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Den nåværende løsningen forutsetter forsiktig bruk av utslagsvask. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Viser våtsone utslagsvask uten membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i rustfritt stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte var tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ved bruk av avtrekksvifte må tape fjernes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtrom mot våtrom/yttervegger/trapp). Det er foretatt fuktsøk på overflater uten indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med høyskap, skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i behandlet heltre eik med nedfelt kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerskap plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Fordelerskap er plassert noe tungvint bak hyller, det må fjernes løsøre og hyller for tilkomst. Det er ikke montert endetetteringer på rør-i-rør i servantskap bad og benkeskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerør der dette mangler. Manglende endetetting av varerør kan føre til unødige følgeskader ved eventuell lekkasje.



Viser fordelerskap uten merking.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert selvtømmende utekran.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektrikerfirma Kjell Dalåker i Vang, tlf 61 36 70 56.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Elektriker Kjell Dalåker i Vang.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

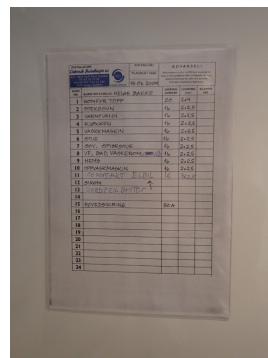
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er fra byggeåret og har ikke blitt kontrollert senere år, av den grunn anbefales en kontroll.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, men det er ikke kjent eller undersøkt i detalj når denne ble etablert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Utvendige fasadeplater av fibersement. Terrasse er fundamentert på støpte punktfundamenter. Pga. snø inntil grunnmuren var besiktigelsen begrenset.

TG IU Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Montert vannmåler.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Slukkeutstyr er skumslukker 9 kg (2006). Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen er bratt og følger ikke trappeformel eller gjeldende forskrift. I tillegg er trappen smal, med en bredde på under 70 cm.

Skumslukkeren er fra 2006, og dette overskrider kravet om at slukkeutstyr ikke skal være eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

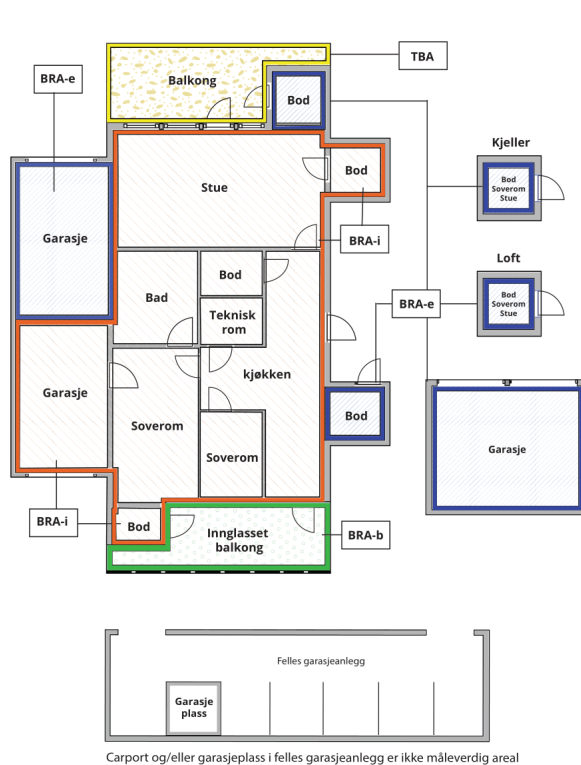
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	79			79	47		79
Loft	31			31	9	11	42
Kjellerkulp						3	3
SUM	110				56	14	124
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjellerkulp	Råkjeller		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod på søknadstegning er innredet som vaskerom, noe som krever søknad om bruksendring. Det ene soverommet i loftsetasjen er ikke inntegnet på søknadstegning. Det tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold, pga. lav romhøyde og for lite dagslysinnfall.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Uisolert oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	1	220		0	960.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Jorde 4

Hjemmelshaver

Bakke Helge, Tvedt Sigrun Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Nystøgo ovenfor Otrøvatnet på Filefjell i Vang kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover omsluttende fjellområder og Otrøvatnet. Avstand til Tyinkrysset med restauranter, matbutikk og alpinanlegg er 5 km. Det er fint turterreng umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei inn i hyttefeltet via bom som kan fjernstyres, innkjørsel og parkering ved fritidsboligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er beliggende under reguleringsplan R16-Nystuen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhets mot snøskred.

Om tomten

Planert tomt med natureng rundt hytta i ellers skrående naturtomt beliggende i fjellterreng ca 1000 m.o.h. Adkomst og parkering er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7979925			6 211
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfalset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Ytterdør av tre. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Takteking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Montert "klokkeårn". Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Innvendig er det lagt tregulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med belysning og stikkontakter.

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

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av grindverk utvendig kledd med stående villmarkskledning. Montert terrasseskyvedør i aluminium med isolerglass. Vinduer plassbygde i tre med faste glass. Taket er et saltak av sperrer tekket med torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Takrenner av tre. Innvendig er det lagt skiferheller på gulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med stråleovn, belysning og stikkontakter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	05.02.2026	Lagt inn kommentar på det ene soverommet i loftsetasje under Lovlighet (side 19).
3	06.02.2026	Endret rapportform.

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.