

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nipetovegen 168, 3622 SVENE
 FLESBERG kommune
 gnr. 142, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21248-1711

Referansenummer: PL7683

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsender AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsender]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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

Frittliggende fritidsbolig med 1. etasje pluss en loftetasje oppført i trekonstruksjon og dels laftet tømmer på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.
Hytta ligger ved Blefjell Lodge på Blefjell.

REFERANSENIVÅ

Fritidsboligen er bygget/ferdigstilt i 2021, og annekset ferdigstilt i 2025.

Boligen og annekset skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Hytten og anneksets tilstand er normale med tanke på denne type konstruksjon av laftekonstruksjon og med tradisjonell bindingsverk over så vil det bli ujevn synk og at hytten setter seg ujevnt.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at det var utvendig snødekket tomt, og hytta var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og anses som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det er registrert avvik membran og ventilasjon på bod som vurderes som våtrom, ref pkt i rapporten.

Jfr de øvrige pkt i rapporten.

Ifølge eier har det tidligere vært mus i fritidsboligen og annekset etter at dør skal ha blitt stående åpen. Det er ikke observert tegn til aktiv skadedyraktivitet ved befaring.

Det må på generelt grunnlag påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen utført med DD-papp over finerplate, videre luftesjikt, platon og torvtak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Vurderingen er derfor basert på alder og opplysninger fra eier.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Isolert med 15 cm (Glava Extrem) og er utvendig kledd med stående bordkledning. Veggene er utført med dampbrems på innsiden i stedet for tradisjonell dampsperre. Løsningen er mer diffusjonsåpen og bidrar til bedre uttørking av konstruksjonen.

Vegger i loftetasjen er utført i laftet tømmerkonstruksjon. Slike konstruksjoner forutsetter jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det bør rettes særlig oppmerksomhet mot utvendige knuter. Ved vedlikehold og eventuell tetting av sprekker er det viktig å benytte egnede og tilpassede materialer.

Taktypen består av saltak med bærende tømmerkonstruksjon.

Loftet er isolert med 29 cm mineralull (Glava Extrem), og det er etablert lufting via gesimser.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.

Ifølge eier er konstruksjonen kryssluttet med 48 mm lekter og 18

mm finerplate over isolasjonen mot undertaket.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Isolert og formpresset ytterdør til bod.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Terrasser på totalt rundt 93 m² med utgang fra kjøkken og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Bålhytte på 8 m² på støpt dekke. Trekledning og glassfelt. Torvtak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, tepper og flis.

Vegger og himling trepanel.

Isolerte gulv av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert på kjøkken og i gang i 1. etg., samt

loftstue og soverom 2 i loftetasjen. Det er generelt mindre

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Det er montert peis og peisovn i stue. Glassplate i front til peisovn.

Elementpipe som er tekket med fasadeflis av stein. Sotluke i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Det er innvendig tømmer/tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk i stål. Glassrekkverk på 1 meter i loftetasjen.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Rommet er iht. tilgjengelige tegninger oppført som bod, men må vurderes som våtrom da rommet er tilrettelagt med

sanitærinstallasjoner, herunder toalett, innredning med skyllekum, varmtvannsbereder, vaskemaskin, sluk og gulvvarme.

Rommet fremstår dog ikke utført som våtrom. Det er ikke membran i gulv eller vegger, og rommet har ikke ventilasjon. Løsningen gir høyere risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Det er trepanel på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Fuger rundt sluk blir utbedret av eier etter befaring.

Det er plastsluk og rommet har ikke noen form for tettesjikt da rommet opprinnelig er en bod som er tilrettelagt med sanitærinstallasjoner.

Inneholder innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Lufteventil i vegg er montert etter befaring.

Fuktmåling er foretatt i synlig treverk under innredningen uten å påvise unormale forhold.

Det har tidligere vært en lekkasje fra vaskemaskin og det er ingen synlige skader.

Flislagt bad med gulvvarme. Arbeider er utført av fagfirma.

Det er flis på vegg og malte plater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 cm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og elektrisk

Beskrivelse av eiendommen

håndkletørker.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap tilkoblet vann.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod.

Stoppekran plassert i bod.

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverommene i 1. etg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv i 1. etg. utenom soverommene.

Peisovn og peis i stue.

Varmtvannsbereder på 283 liter, plassert i bod.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge eier er det byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Bygningen skal være oppført på drenerende masser.

Grunnmur i nedsenket stue er oppført i Vartdal Plast veggssystemer.

Veggsystemene har betongkjerne på 160 mm og 95 mm isolasjon på inn- og utside.

Øvrig gulv har støpt plate på mark med isolert plate på utsiden.

Utvendig grunnmur var snødekket ved befaring og ikke videre undersøkt.

Tomten er tilnærmet flat ved gårds plass og det er svakt fall bort fra boligen ved terrasser ifølge eier.

Hytta er ifølge eier tilknyttet det lokale anlegget i området.

Avløp ledes via 110 mm selvfallsledning til felles renseanlegg.

Anleggene eies og driftes av Ble Fjellskog AS og er ikke innsisert som del av denne rapporten.

Anneks - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen utført med DD-papp over finerplate, videre luftesjikt, platon og torvtak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Vurderingen er derfor basert på alder og opplysninger fra eier.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverkskonstruksjon.

Isolert med 15 cm (Glava Extrem) og er utvendig kledd med stående bordkledning. Veggene er utført med dampbrems på innsiden i

stedet for tradisjonell dampsperre. Løsningen er mer diffusjonsåpen og bidrar til bedre uttørking av konstruksjonen.

Vegger i hems er utført i laftet tømmerkonstruksjon. Slike konstruksjoner forutsetter jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det bør rettes særlig oppmerksomhet mot utvendige knuter. Ved vedlikehold og eventuell tetting av sprekker er det viktig å benytte egnede og tilpassede materialer.

Taktypen består av saltak med bærende tømmerkonstruksjon.

Loftet er isolert med 29 cm mineralull (Glava Extrem), og det er etablert lufting via gesimser.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.

Ifølge eier er konstruksjonen kryssløst med 48 mm lekter og 18 mm finerplate over isolasjonen mot undertaket.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Malt panelt 2-fløyet tredør til bod.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.

Vegger og himling har trepanel.

Isolerte gulv av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert i kjøkken og soverom.

Annekset har isolert stålpipeline.

Det er i stuen montert en peisovn.

Ubrennbar plate på gulv, front av ovn.

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme. Arbeider er utført av fagfirma.

Det er flis på vegg og trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollert klæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Brukt kjøkkeninnredning satt og tilpasset i 2025. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert komfyr, platetopp og to benkekjøleskap.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad.

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom og kjøkken.

Annekset varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad, og under fliser i stue.

Peisovn i stue.

Varmtvannsbereder på 50 liter, plassert over innredningen på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i utebod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 7
kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge eier er det byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner
under bakkenivå.
Bygningen skal være oppført på drenerende masser.
Annekset har støpt plate på mark med isolerte plater på utsiden.
Utvendig grunnmur var snødekket ved befaring og ikke videre
undersøkt.
Tomten er tilnærmet flat rundt annekset.
Hytta er ifølge eier tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg.
Avløp ledes via selvføllsledning til felles renseanlegg, og
vannforsyning skjer via felles privat vannverk.
Anleggene eies og driftes av Ble Fjellskog AS og er ikke inspisert som
del av denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

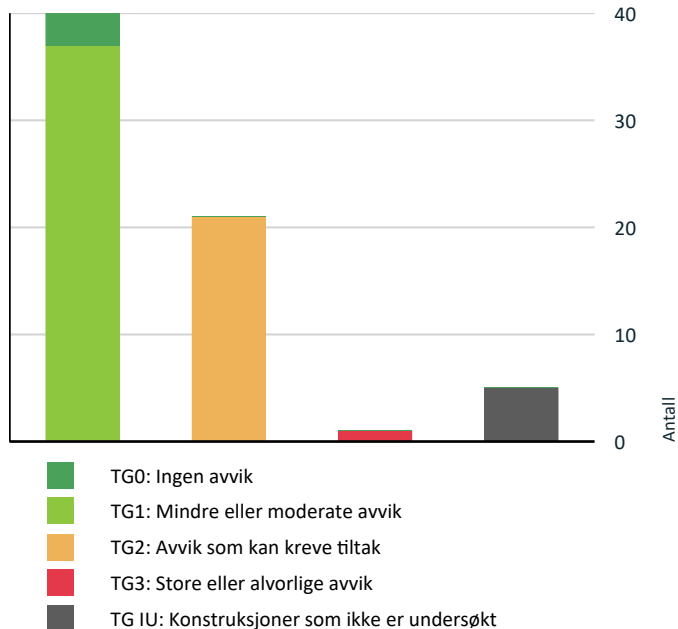
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk
- Satt inn to vinduer i loftetasje mot sør, som ikke er tegnet inn.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
- Planløsningen avviker noe fra opprinnelig tegning.
Det er etablert et tilleggsareal der det er tegnet inn
inngangsdør som ikke fremgår av tegning, hvor soverom er
utvidet i dette arealet. Vegger til kjøkken, bad og soverom har
blitt flyttet noe vestover i forhold til tegninger.
Luker, tilkomst og skille mellom hemser er endret i forhold til
tegninger.

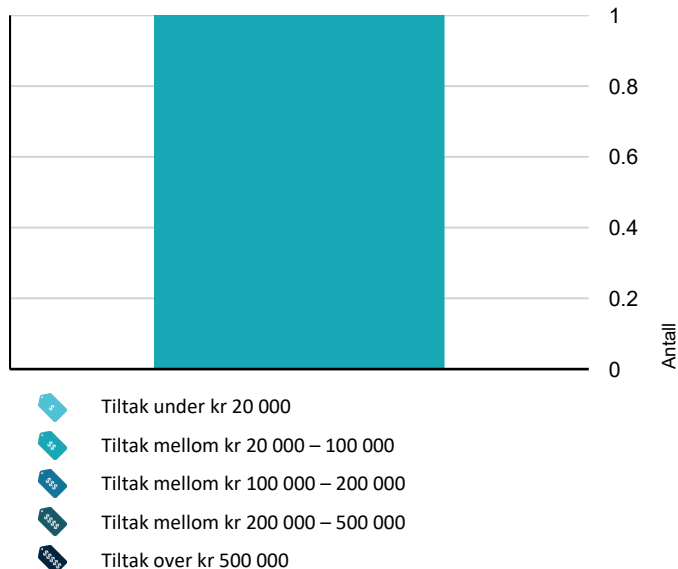
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid hytta siden nybygg. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

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 > Bod/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Anneks

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Hytte

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen utført med DD-papp over finerplate, videre luftesjikt, platon og torvtak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Vurderingen er derfor basert på alder og opplysninger fra eier.



Snødekket tak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon - 2

Gjelder utvendige stolper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige stolper er avsluttet med horisontal kapping uten fall eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan medføre stående vann og snø på toppen av stolpene, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for råteskader i endaved over tid. Det bør etableres fall eller monteres beslag, eller annen beskyttelse på stolpene.

Tilstandsrapport



Stolpe er kuttet rett i toppen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Isolert med 15 cm (Glava Extrem) og er utvendig kledd med stående bordkledning. Veggene er utført med dampbrems på innsiden i stedet for tradisjonell dampsperre. Løsningen er mer diffusjonsåpen og bidrar til bedre uttørring av konstruksjonen.

Vegger i loftetasjen er utført i laftet tømmerkonstruksjon. Slike konstruksjoner forutsetter jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det bør rettes særlig oppmerksomhet mot utvendige knuter. Ved vedlikehold og eventuell tetting av sprekker er det viktig å benytte egnede og tilpassede materialer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med bærende tømmerkonstruksjon.

Loftet er isolert med 29 cm mineralull (Glava Extrem), og det er etablert lufting via gesimser.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ifølge eier er konstruksjonen kryssløst med 48 mm lekter og 18 mm finerplate over isolasjonen mot undertaket.

Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, lekkasjer eller kondens i underliggende himlingsflater. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner og opplysninger vurderes takkonstruksjonen å være i god stand.

TG 2 Vinduer - 2

Gjelder enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrett/tett blekk over kjøkkenvinduer som er en svak løsning. Vannbrett under vinduer på loft mot syd er noe værslitte.

De øverste kjøkkenvinduene er understøttet med klosser og fremstår uten vannbrett/beslag eller kontinuerlig tetting under karm. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktbelastning i underliggende treverk over tid. Underside av treverk er skråskåret slik at vann i utgangspunktet ledes utover. Det er ikke observert skader ved befarings.

Enkelte vindusforinger med noe avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vannbrett bør monteres over vinduene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader på vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner.

Vannbrett under vinduer på loft mot syd bør males for å beskytte mot videre værslitasje og forlenge levetiden.

Det bør etableres vannbrett eller beslag og forbedret tetting under vinduskarmene for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende treverk over tid.

Vindusforinger bør pusses og males der det er behov, og videre bør det påses tilstrekkelig lufting av rom for å unngå fuktskader.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Isolert og formpresset ytterdør til bod.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på totalt rundt 93 m² med utgang fra kjøkken og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Bålhytte på 8 m² på støpt dekke. Trekledning og glassfelt. Torvtak.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, teppe og flis.
Vegger og himling trepanel.

Det er lagt 6-7 nye rader med laminatgulv på kjøkken etter en vannlekkasje fra bod.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

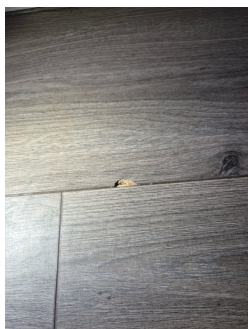
Liten skade på laminatgulv på kjøkken, og laminatgulv er ikke lagt helt inntil terrassedøren.

Det mangler omramning/listverk rundt pipe der den føres gjennom himlingen. Utførelsen gir en åpen og uferdig avslutning med synlig isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



Skade i laminat på kjøkken.



Mangler omramning/listverk rundt pipe.



Ikke lagt laminat helt inntil terrassedør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulv av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert på kjøkken og i gang i 1. etg., samt loftstue og soverom 2 i loftetasjen. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peis og peisovn i stue. Glassplate i front til peisovn.
Elementpipe som er tekket med fasadeflis av stein. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tømmer/tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk i stål. Glassrekkverk på 1 meter i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter på de nederste trappetrinnene. Det er målt en skjevhet på 4 cm på nederste trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og økt snublefare. Trappetrinnene bør rettes opp for å sikre jevn og sikker ferdsel.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3 av dørene subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

Generell

Rommet er iht. tilgjengelige tegninger oppført som bod, men må vurderes som våtrom da rommet er tilrettelagt med sanitærinstallasjoner, herunder toalett, innredning med skyllekum, varmtvannsbereder, vaskemaskin, sluk og gulvvarme.
Rommet fremstår dog ikke utført som våtrom. Det er ikke membran i gulv eller vegger, og rommet har ikke ventilasjon. Løsningen gir høyere risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er trepanel på vegg og malt trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i området ved vask.
Det mangler belistning i overgang mellom skrå himling og horisontal himling.
Det er registrert mindre skader og feilkutting i område ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer ved vask bør fuktbeskyttes.
Overflater som ikke er ferdigstilt kan utbedres av estetiske hensyn.
Ved bruk av rommet som bod har de registrerte forholdene begrenset praktisk betydning.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Fuger rundt sluk blir utbedret av eier etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målt høydeforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Fliser er noe ujevnt lagt og det er bomlyd (hulrom under) i enkelte fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.
Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og rommet har ikke noen form for tettesjikt da rommet opprinnelig er en bod som er tilrettelagt med sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran/tettesjikt i rommet da rommet opprinnelig er tiltenkt bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i relevante våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.
Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler en front under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en dreusspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Front under vask kan monteres for å gi en mer helhetlig og ferdigstilt løsning.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

Ventilasjon

Lufteventil i vegg er montert etter befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i synlig treverk under innredningen uten å påvise unormale forhold.

Det har tidligere vært en lekkasje fra vaskemaskin og det er ingen synlige skader.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme. Arbeider er utført av fagfirma.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater i himling.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 cm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i en flis under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Flisen med sprekk er delvis skjult av innredning og kan eventuelt skiftes av estetiske hensyn.



Sprekk i gulvflis,

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drencspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap tilkoblet vann. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i bod. Stoppekran plassert i bod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.

Tilstandsrapport

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg på soverommene i 1. etg.

Boligen er delvis unntatt krav om mekanisk ventilasjon iht TEK 17.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilasjon i loftetasjen, stue, kjøkken eller hall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv i 1. etg. utenom soverommene.

Peisovn og peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 283 liter, plassert i bod.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2021 Nyanlegg.

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

Ja Ifølge eier er samtlige arbeider utført av PEC elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremvist ved befaring, men samsvarserklæring og sluttkontroll blir fremlagt før overtakelse.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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?

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

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Det er p.d.d ikke fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon på arbeider. Eier venter på samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse fra elektriker som kommer på plass før overtakelse.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge eier er det byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Bygningen skal være oppført på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i nedsenket stue er oppført i Vartdal Plast veggsystemer.
Veggsystemene har betongkjerne på 160 mm og 95 mm isolasjon på inn- og utside.
Øvrig gulv har støpt plate på mark med isolert plate på utsiden.

Utvendig grunnmur var snødekket ved befaring og ikke videre undersøkt.

TG IU Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat ved gårdsplass og det er svakt fall bort fra boligen ved terrasser ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Hytta er ifølge eier tilknyttet det lokale anlegget i området.
Avløp ledes via 110 mm selvfallsledning til felles renseanlegg.
Anleggene eies og driftes av Ble Fjellskog AS og er ikke inspisert som del av denne rapporten.

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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 90 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det er ikke montert rekkverk i bunn av innvendig trapp.

Vinduer i loftetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømning.
Samtlige soverom utenom hovedsoverom har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.
Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofachlig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Åpninger i rekkverk og manglende rekkverk i bunn av trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
Det anbefales å utføre tiltak for å øke sikkerheten, da større åpninger og manglende rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Det bør vurderes å oppgradere vinduene i loftetasjen slik at de tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.
Soverommene med for lite areal og volum enn det som er anbefalt for rom til varig opphold. Dette kan medføre redusert komfort.



Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår

2025

Anvendelse

Anneks

Kommentar

Ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen utført med DD-papp over finerplate, videre luftesjikt, platon og torvtak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Vurderingen er derfor basert på alder og opplysninger fra eier.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Isolert med 15 cm (Glava Extrem) og er utvendig kledd med stående bordkledning. Veggene er utført med dampbrems på innsiden i stedet for tradisjonell dampsperre. Løsningen er mer diffusjonsåpen og bidrar til bedre uttørking av konstruksjonen.

Vegger i hems er utført i laftet tømmerkonstruksjon. Slike konstruksjoner forutsetter jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det bør rettes særlig oppmerksomhet mot utvendige knuter. Ved vedlikehold og eventuell tetting av sprekker er det viktig å benytte egnede og tilpassede materialer.

Veggkonstruksjon - 2

Gjelder stolper ved stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige stolper er avsluttet med horisontal kapping uten fall eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan medføre stående vann og snø på toppen av stolpene, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for råteskader i endevend over tid. Det bør etableres fall eller monteres beslag, eller annen beskyttelse på stolpene.

Tilstandsrapport



Stolper er kuttet rett i toppen.

TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med bærende tømmerkonstruksjon.

Loftet er isolert med 29 cm mineralull (Glava Extrem), og det er etablert lufting via gesimser.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ifølge eier er konstruksjonen kryssluftet med 48 mm lekter og 18 mm finerplate over isolasjonen mot undertaket.

Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, lekkasjer eller kondens i underliggende himlingsflater. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner og opplysninger vurderes takkonstruksjonen å være i god stand.

TE 2 Vinduer - 2

Gjelder stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrett/tett blekk over vinduer som er en svak løsning.

Det er synlig byggskum i overgang mellom vinduskarmen og stolper. Byggskum er ikke UV-bestendig og skal ikke være eksponert utvendig. Løsningen indikerer mangelfull utvendig tetting og avslutning rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett bør monteres over vinduene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader på vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner.

Eksponert byggskum bør beskyttes ved å etablere korrekt utvendig tetting, for eksempel med listverk eller egnet fugemasse. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skummet brytes ned over tid, noe som kan føre til redusert tetthet, økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.



Synlig byggskum rundt stuevinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt panelt 2-fløyet tredør til bod.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger og himling har trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulv av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert i kjøkken og soverom.

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.

Det er målt 20 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Målt 3,5 cm. Laserhøyde på 5,4 cm. Skjevheter 1,9 cm.

TG 1 Pipe og ildsted

Annekset har isolert stålpipes.

Tilstandsrapport

Det er i stuen montert en peisovn.
Ubrennbar plate på gulv, front av ovn.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme. Arbeider er utført av fagfirma.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langsgående sprekk i fuge i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør utbedres med ny fuge i dusjhjørne.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

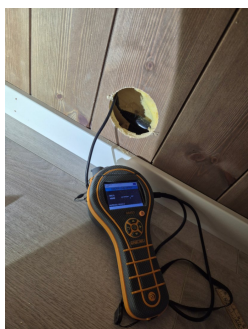
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning satt og tilpasset i 2025. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr, platetopp og to benkekjøleskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate fremstår med slitasje, og det er registrert slitt fuge mot vegg. Feilkutting av panel og liten skade i laminatgulv til side for innredning. Liten fuktsvelling på en skapfront, samt mindre skader og sprekker i kjøkkeninnredningen. Front over platetopp er ikke tilstrekkelig tilpasset. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

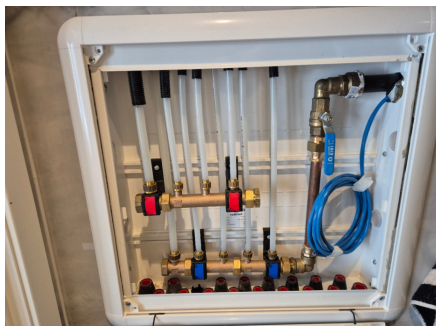
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler av hemser eller stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IU Oppvarming

Annekset varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad, og under fliser i stue.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 50 liter, plassert over innredningen på bad.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i utebod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2025 Nyanlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge eier er det byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Bygningen skal være oppført på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Annekset har støpt plate på mark med isolerte plater på utsiden.
Utvendig grunnmur var snødekket ved befaring og ikke videre undersøkt.

TG IU Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt annekset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta er ifølge eier tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg.
Avløp ledes via selvfallsledning til felles renseanlegg, og vannforsyning skjer via felles privat vannverk.
Anleggene eies og driftes av Ble Fjellskog AS og er ikke inspisert som del av denne rapporten.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er mangler brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

Soverom har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Soverom med for lite areal og volum enn det som er anbefalt for rom til varig opphold. Dette kan medføre redusert bokomfort.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

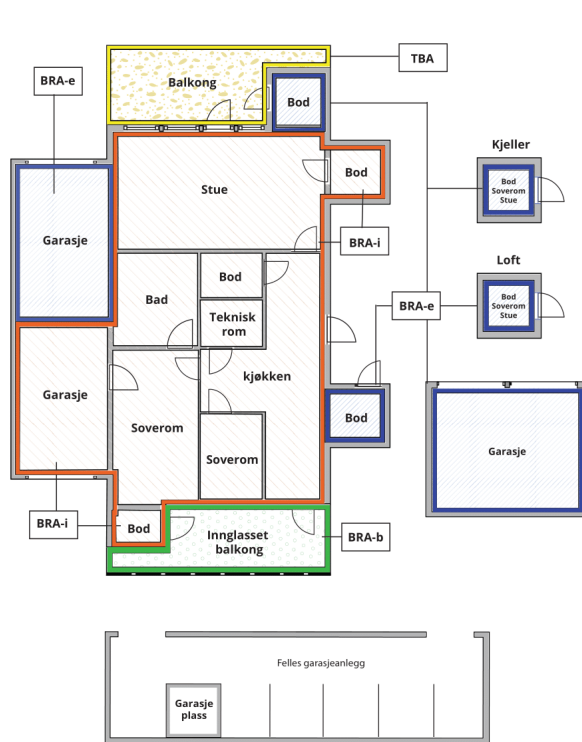
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	116			116	101		116
Loftetasje	19			19		22	41
SUM	135				101	22	157
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, bod/vaskerom/wc, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Loftetasje	Loftstue, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall: 7,3 m²
Bod: 9,4 m²
Gang: 12,6 m²
Bad: 5,1 m²
Soverom 1: 6,4 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Soverom 3: 5,3 m²
Stue: 25,2 m²
Kjøkken: 29,7 m²

Areal loftetasje
Loftstue: 10 m²
Soverom 1: 4 m²
Soverom 2: 4 m²

Takhøyde i 1. etg.: 2,26 - 5,37 m.
Takhøyde i 2. etg. 2,31 m på det høyeste i loftstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Satt inn to vinduer i loftetasje mot sør, som ikke er tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

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)				
1. etasje	32	11		43			43
Hems						18	18
SUM	32	11				18	61
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken	Bod	
Hems			

Kommentar

Areal 1. etg.
Stue: 14,4 m²
Soverom 4 m²
Bad: 3,1 m²
Kjøkken: 9,6 m²
Utvendig bod: 11,3 m²

Takhøyde i 1. etg. målt til 2,11 m - 2,96 m.

Areal hems har ikke målbart areal da takhøyden er målt til 1,01 m - 1,34 m.
Gulvarealene er målt til 9,2 m² i begge hemser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen avviker noe fra opprinnelig tegning.

Det er etablert et tilleggsareal der det er tegnet inn inngangsdør som ikke fremgår av tegning, hvor soverom er utvidet i dette arealet. Vegger til kjøkken, bad og soverom har blitt flyttet noe vestover i forhold til tegninger.

Luker, tilkomst og skille mellom hemser er endret i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Glenn Huseby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	142	82		0	996.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nipetovegen 168

Hjemmelshaver

Huseby Glenn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte ligger like ved Blefjell Lodge ligger på Blefjell Sør i Flesberg kommune, nærmere bestemt i området Nipeto. Dette er omtrent 1,5 times kjøretur fra Oslo, Vestfold og 45 minutter til Kongsberg.
Fantastisk utsikt og gode solforhold med direkte adkomst til helårs natur- og fjell terreng og oppkjørt løypenett vinterstid.
Området er kjent for sitt vakre turterreng og familievennlige omgivelser

Adkomstvei

For å komme til Blefjell Lodge fra Kongsberg, følg R40 i ca. 17 km mot Geilo. Ved Grettefoss bru i Svene, ta Fv98 og følg skiltene til Blefjell Lodge i ca. 11 km. Ta av til venstre ved skiltet "BLEFJELL" og følg Søre Blefjellvei. Det er en bomvei med en avgift på 90 kr, som kan betales via appen YouPark .

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilkoblet det lokale anlegget i området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårds plass og parkeringsarealer på egen grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.01.2026	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.11.2021	Det foreligger ferdigattest på fritidsbolig datert 18.11.2021. Det foreligger ferdigattest på anneks datert 26.08.2025 .	Gjennomgått		Nei
Energirapport	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	26.01.2026	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	
3	06.02.2026	

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.



Adresse

Nipetovegen 168, 3622 SVENE

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251941

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

300814766

Gårdsnummer

142

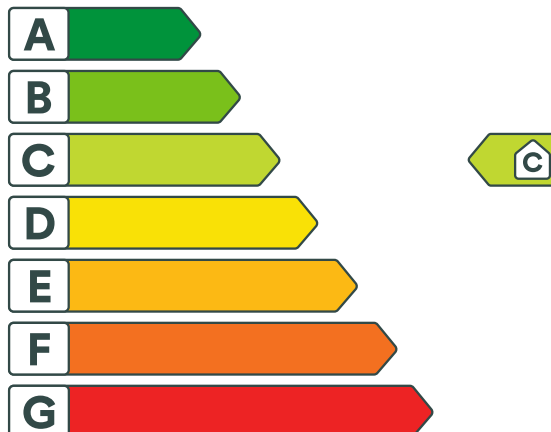
Bruksnummer

82

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

112,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

121,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 278 kWh



Nipetovegen 168, 3622 SVENE



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nipetovegen 168, 3622 SVENE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>