

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nipetovegen 19 , 3623 LAMPELAND
 FLESBERG kommune
 gnr. 144, bnr. 12

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 20197-1947

Referansenummer: HD1334

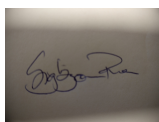
Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to be 'Sigbjørn Rua'.

Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

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

Hytte fra 1981 som fremstår løpende vedlikeholdt.
Det er utført ombygging av original svalgang som ikke er byggesøkt.

Det er ikke lufting av takkonstruksjon i gang samt manglende dampsperre mot varm side.
Snødekte overflater som veranda og takteking er ikke vurdert fullt ut grunnet snø.

Hytta har innlagt strøm, vann og avløp for gråvann.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Takrenner, ned løp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019. Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saksetakstoler.
Taket over svalgang/gang er med sperrer.
Deler av konstruksjonen er ikke luftet. Dette gjelder innbygget svalgang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu på et soverom er fra byggeår.
Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Platting og veranda utenfor inngang og stue.
Trapp fra veranda til terreng.
Trappen var snødekket og ikke vurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i gang er fra 2019.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feiluke.
Innvendig har boligen furu fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand.
Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes grunnet tilstand.

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
I rommet er det montert dusjkabinett og servant.
Det er ikke sluk i rommet.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er enkelte skader i innredningen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Det er montert elektrisk toalett samt urinal i rommet.
Veggventil imot bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i vaskeskap i kjøkkenbenken.
Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk. Forholdet opplyses at skal utbedres før salg.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 50 liter og plassert i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer.
Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet.
Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser og dels fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1981.
Hytta er fundamentert med pilarer på løsmasser og fjell.
Pilarene er i hovedsak skiftet i 2025.
Enkelte pilarer er fra byggeår.
Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat grunnboret brønn.
Alder på vann og avløpsrør kan avvike da alder ikke er kjent.
Avløpsrør under hytta går til privat gråvannsanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Tilstandsgrad er ikke satt.
Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

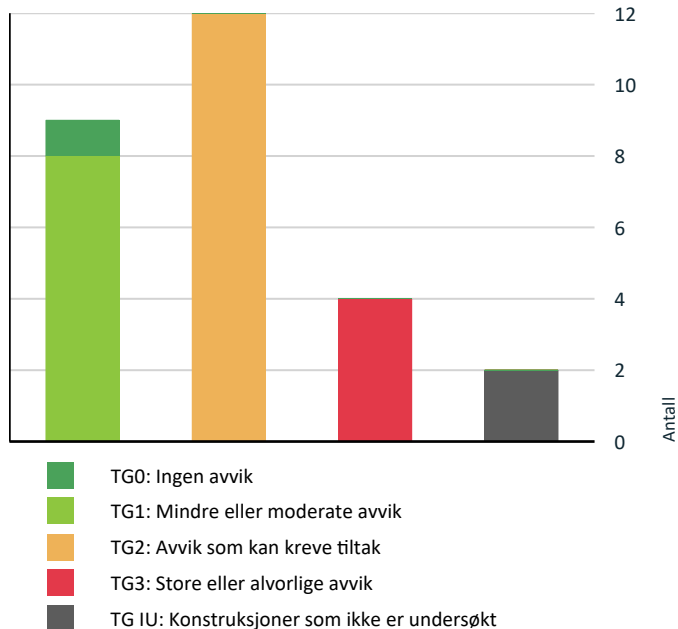
Fritidsbolig

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

Svalgang er bygget inn og det er avvik i romdeling mellom bod/toalettrom.

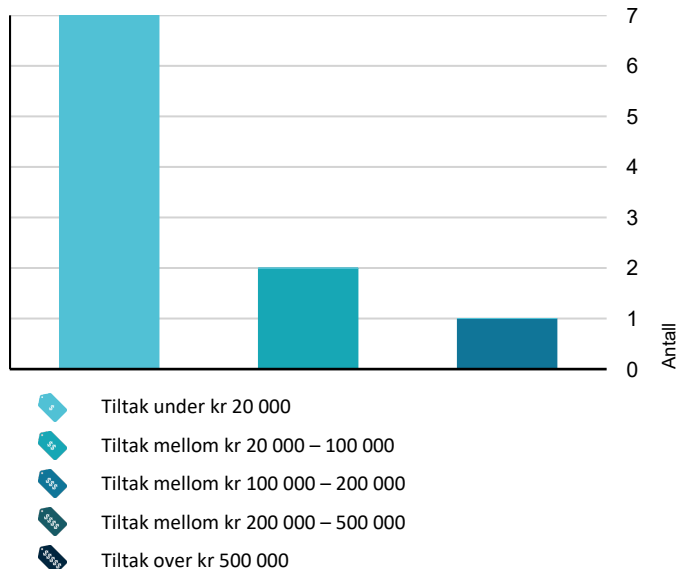
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvisitent. Snødekte overflater som tak, tomt og verandaer er ikke vurdert, da de ikke er mulig å vurdere på tilstandsnivå. Det bør gjennomføres en ny kontroll av snødekte overflater nå forholdene tillater det.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet flere pilarer under hytta. Montert inn feieluke i pipe.
2019	Ombygging	Bygget inn svalgang samt kledd om yttervegger å"øst og sørvegg.
2019	Modernisering	Skiftet vinduer og balkongdør.

UTVENDIG

⚠ TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- 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.

Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke vurdert utover alder. Eldre taktekking har økt fare for skader og lekkasjer. Det bør foretas en vurdering av taktekkingen når forholdene tillater dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 3

Nedløp og beslag

Takrenner, ned løp og øvrige beslag i metall. Takvann til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner på vestsiden/ved inngang er løsnet fra innfesting i sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må takrenner festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019. Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig.

Vurdering av avvik:

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

Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig uten at dette påvirker kledningen i større negativ retning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saksetakstoler.

Taket over svalgang/gang er med sperrer.

Deler av konstruksjonen er ikke luftet. Dette gjelder innbygget svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjon over inngang/gang er ikke luftet og det er mye isdannelser grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

I takkonstruksjon ved bod inngang er det ikke lufting og ikke monteret dampsperre. Dette gir økt fare for skader i konstruksjon. Forholdet bør utbedres for at det ikke oppstår skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Isdannelser over gang.

Tilstandsrapport



Konstruksjon uten dampsperre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Et vindu på et soverom er fra byggeår.

Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på et soverom er fra byggeår og har enkelte kondensmerker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra er en enkel tredør og ikke en fullverdig isolert ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må det påregnes utskifting av dører om få år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda utenfor inngang og stue.

TG IU Utvendige trapper

Trapp fra veranda til terreng.

Trappen var snødekket og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i gang er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På overflater i gangen er det en del uferdige avslutninger og manglende listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med belistning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand.

Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes grunnet tilstand.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vegger og himling er kledd med trepanel.

I rommet er det montert dusjkabinett og servant.

Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må påregnes renoverert grunnet alder på tettesjikt og generell tilstand.

Ved befaring ble det ikke påvist skader, men det kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringdagen.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er enkelte skader i innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Det er montert elektrisk toalett samt urinal i rommet. Veggventil imot bod.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventil imot bod.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet bør ventileres bedre ved å f.eks. montere en elektrisk veggventil i yttervegg. Begrenset ventilasjon kan gi utfordringer med lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i vaskeskap i kjøkkenbenken.

Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk. Forholdet opplyses at skal utbedres før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet ang lekkasje fra ventil må utbedres slik at det ikke oppstår vannskader i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser stoppekran samt ventil med drypplekkasje.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 50 liter og plassert i kjøkkenbenken. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

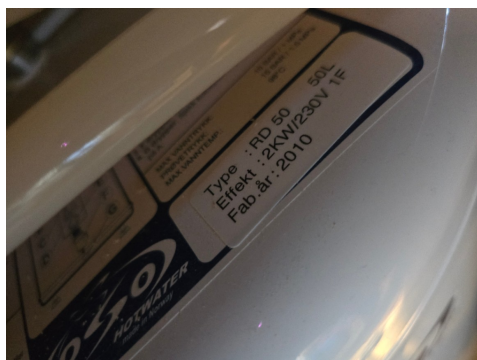
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved lekkasje fra bereder kan det oppstå skader i tiliggende konstruksjoner. En lekkasjedeteksjon vil begrense skader fra bereder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer. Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet. Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

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 Dokument i skap viser at det er utført arbeider på anlegget av fagkyndige i 2009. Ukjent om anlegget er totalrenovert da.

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

Nei Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid fra 2009 som ligger i skapet.

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

Nei

Tilstandsrapport

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?
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 Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer.

Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.

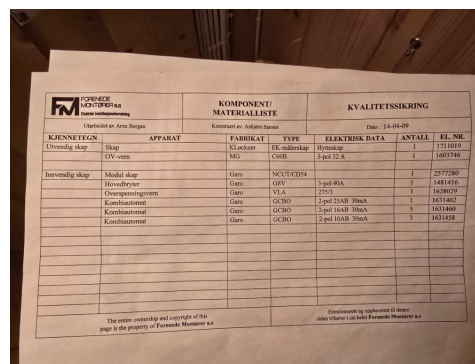
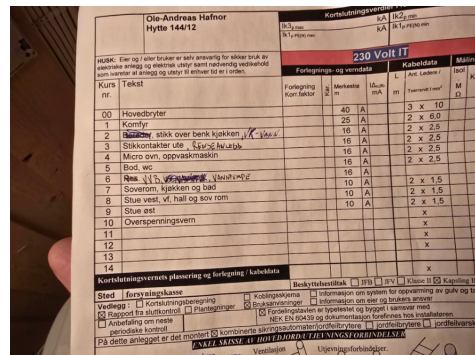
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet.

Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og dels fjell.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1981.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert med pilarer på løsmasser og fjell. Pilarene er i hovedsak skiftet i 2025. Enkelte pilarer er fra byggeår.

TG 10 Terrenghorhold

Tomten var snødekket ved befaring og terrenghorhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat grunnboret brønn. Alder på vann og avløpsrør kan avvike da alder ikke er kjent. Avløpsrør under hytta går til privat gråvannsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Vannkvalitet bør dokumenteres for å lukke avviket. Vann uten dokumentert kvalitet gir usikkerhet ang om det er drikkekvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige. Tilstandsgrad er ikke satt.

Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avvik må det monteres rekkverk på utvendig trapp.

Forholdet må sjekkes når forholdene tillater dette.

Arbeider på el-anlegg utført av -ikke faglært- kan gi økt fare for skader på anlegg.



Begrenset vurdert utvendig trapp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig: Gang, Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Hytte fra 1981 med bilvei frem, innlagt strøm og vann samt gråvannsanlegg.

Hytta fremstår løpende vedlikehold. Grunnet alder må det påregnes videre løpende vedlikeholdskostnader.

Kort avstand til flotte turområder og skiløyper samt Blefjell Lodge.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Glimmervegen 50 ,3623 LAMPELAND 64 m² 2020 3 sov	11-09-2022	3 100 000	3 100 000		3 100 000	48 438
2 Glimmerbruddet 21 ,3623 LAMPELAND 82 m² 2001 3 sov	08-09-2024	3 420 000	3 400 000		3 400 000	41 463
3 Blestølslepa 27 ,3623 LAMPELAND 69 m² 1988 3 sov	26-10-2025	2 900 000	2 800 000		2 800 000	40 580
4 Blestølslepa 9 ,3623 LAMPELAND 46 m² 1975 2 sov	08-03-2024	1 690 000	1 690 000		1 690 000	36 739
5 Gampeflåvegen 57 ,3623 LAMPELAND 79 m² 1966 3 sov	13-10-2025	2 600 000	2 575 000		2 575 000	32 595
6 Gampeflåvegen 32 ,3623 LAMPELAND 96 m² 1970 4 sov	30-03-2025	3 000 000	2 800 000		2 800 000	29 787
7 Nipetovegen 41 ,3623 LAMPELAND 66 m² 1978 3 sov	14-09-2023	1 400 000	1 200 000		1 200 000	18 182
8 Nipetovegen 87 ,3623 LAMPELAND 53 m² 1976 3 sov	25-08-2024	850 000	790 000		790 000	14 906

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	20 000
Kostnader til veivedlikehold (opplyst av eier).	Kr.	5 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	7 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 770 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

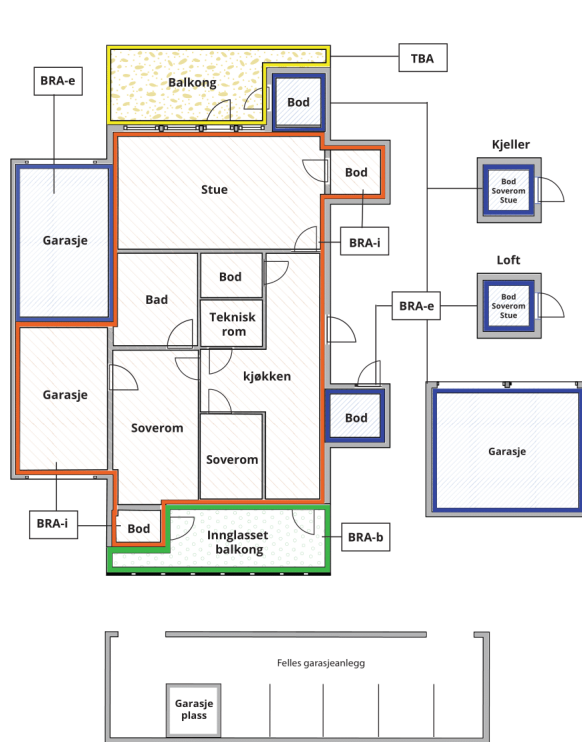
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	25
SUM	64				25
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Svalgang er bygget inn og det er avvik i romdeling mellom bod/toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedret pilarer under hytta samt montert feieluke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Ole-Erling Rosseland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	144	12		0	1089.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nipetovegen 19

Hjemmelshaver

Rosseland Mari, Rosseland Ole-Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger like ved Blestølen.

Det er fine helårs turområder i umiddelbar nærhet med kort vei til det flotte skiløypenettet på Blefjell.

Til Blefjell Lodge er det ca 1,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp til privat gråvannsanlegg fra kjøkken og øvrige steder med servant el.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Snødekte overflater som taktekking og tomteforhold er ikke vurdert grunnet snø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

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.