

Egenerklæring

Vardebugen 42, 3540 NESBYEN

22 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vardebugen 42

Postadresse

Vardebugen 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Hauge-Runningshaugen, Simen

Selger

Hauge-Runningshaugen, Maria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

- pga. brønnvann har vi måtte rense inntaket til systemen ett par ganger de siste 5 årene.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

- våtromspanel på vegger, ny difusjonssperre i tak, ny himling med ledd-stripe, nye dusj dører og dusj garnityr og ny baderomsinnredning . Det gamle gulvet er malt med trestjerners gulvmaling. Dette ble utført av selger sommeren 2024.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er lekket noe vann innvendig pipe og ut sotluke på soverommet nærmest stue.
Utbedret ved å endre fall innvendig pipe.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert takstige for feier'n



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dypvanns pumpe ble byttet oktober 2022. Det ble byttet trykkbryter i samme tidspunkt i forbindelse med bytte av pumpen. Utført av eier. Det ble lagt opp ny sikring og kontakt til vaskemaskin i 2022.-Utført av eier.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vardebugen 42 har egen har egen vann brønn og lukket septiktank. Antatt størrelse på septiktank er 6000 l. Det er fast tømning/+ mer ved behov. Tømming sommer 2021 og sommer 2025

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandebatteri og dusjarmatur på badet og blandebatteri på kjøkken 2024 og 2020

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endret fall i bunn av pipa.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Var noe muselort i hytta da vi tok over. Ikke sett noe inne, men tar litt mus i kjeller. Også sett større avføring. Usikker hva



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Ja, har ikke ferdigattest, vanlig for byggeår
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold
Ut fra tegninger av hytta fra byggeår ser det ut som toalettrom er flyttet og laget inngang fra bad
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95352287

Egenerklæringsskjema

Name
Hauge-Runningshaugen, Maria
Angelica

Date
2025-09-24

Identification
 Hauge-Runningshaugen,
Maria Angelica

Name
Hauge-Runningshaugen, Simen

Date
2025-09-22

Identification
 Hauge-Runningshaugen,
Simen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hauge-Runningshaugen, Maria	24/09-2025	BANKID
Angelica	17:17:46	BANKID
Hauge-Runningshaugen,	22/09-2025	
Simen	14:36:10	

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vardebugen 42, 3540 NESBYEN
 NESBYEN kommune
 gnr. 71, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 20294-1240

Referansenummer: HD1991

Autorisert foretak: Norsk-Bygningskontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Charles André Lindberg

Vår ref:



 Takstsentralen

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

Charles André Lindberg
Uavhengig Takstingeniør
post@norsk-bygningsskontroll.no
995 05 995



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt fritidsbolig med nytt bad og nyrenovert kjøkken, og romslig med sengeplasser fordelt på 3 soverom. Solrik, flott utsikt og biloppstillingsplass på tomten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå siden taket var dekket med snø, og av sikkerhets hensyn. Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål. Det er ikke krav til snøfangere på dette taket siden takvinkelen er så lav.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er visuelt kontrollert kun med enkelte stikkprøver i ytterpanelet eller der konstruksjonen er tilgjengelig. Luftingen i konstruksjonen er kun kontrollert på utvalgte steder. Luftlekkasjer eller andre utettheter er ikke kontrollert, ei heller utettheter i forbindelse med dører og vinduer, da dette ikke lar seg inspisere uten at det blir gjort inngrep i konstruksjonen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det kan sees lufting mot takfoten, og det er luke i gavlen for inspeksjon fra luke i gavl. Luftingen av konstruksjonen er kontrollert kun på utvalgte steder visuelt fra bakkenivå, eller om det er tilgang til kryploft. Konstruksjonen kan være bygget opp på en slik måte at store deler av luftingen og tilstanden i takkonstruksjonen ikke lar seg kontrollere. Ved pipegjennomføring på tak med loftsrom, lar det seg ikke gjøre å inspisere gjennomføringens tilstand, ei heller ved andre gjennomføringer, som avtrekk, lufting av kloakk eller takvinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er opplyst at vinduene er malt i eierens tid. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampspærren er korrekt montert. Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet. Bygningen har umalt tredør på innersiden og villmarkspanel som er beiset på ytersiden, som hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Yterdøren kan då litt trådt om sommeren ifølge eier. Det kan oppleves at det er trekk fra balkongdøren ifølge eier. Terrassen er bygget av tre med bjelkelag fundamentert på ringmur. Rekkverket tilfredsstilte kravet til høyde på byggetidspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel som er behandlet med panellysner. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft, utført med asfaltplater og festet med 23x98mm bord. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjelleren er godt luftet. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er et teknisk rom bygget opp med Leca vegger og jordgulv.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp opp til hems. Dette er en stige for tilgang til hems. "Trappen" går ikke under "normale" trapperegler, men er underlagt et regelverk for hyttebransjen om at dette er en "leider eller stige". Derfor utgår kravet om åpninger mellom opptrinn og rekkverk på begge sider. Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er beiset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel som spilehimling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm lokalt i dusjsone. Gulvet er flatt utenfor dusjnisen. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Vaskemaskin er plassert i et skap på soverommet. Det er naturlig ventilering, gjennom ventil i vindu og vinduet. Under eierens bruk har dette fungert. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap og komfyr. Det er gasskomfyr med gassflaske plassert ute. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malt tregulv, beiset panel på veggene og panel i himlingen som er behandlet med panel lysner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke noe rørskap. Siden vannrør ligger skjult i konstruksjonen, er det usikkert hvordan dusjbatteri er tilkoblet vann. Her må eier redegjøre for løsning. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduene. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult. El- tavlen har automatsikringer. Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1994. Det er ringmur som ikke krever fuktsikring. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Terrenget er skrånende og opparbeidet som naturtomt. Biloppstillingsplass på tomten. Uttvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er tett septiktank.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er privat brønn. Det er byttet dypvannspumpe. Septiktanken er av glassfiber og rommer 6m3. Septiktank er fra 1994, og er tett, og er sist tømt i 2021, etter opplysninger fra eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

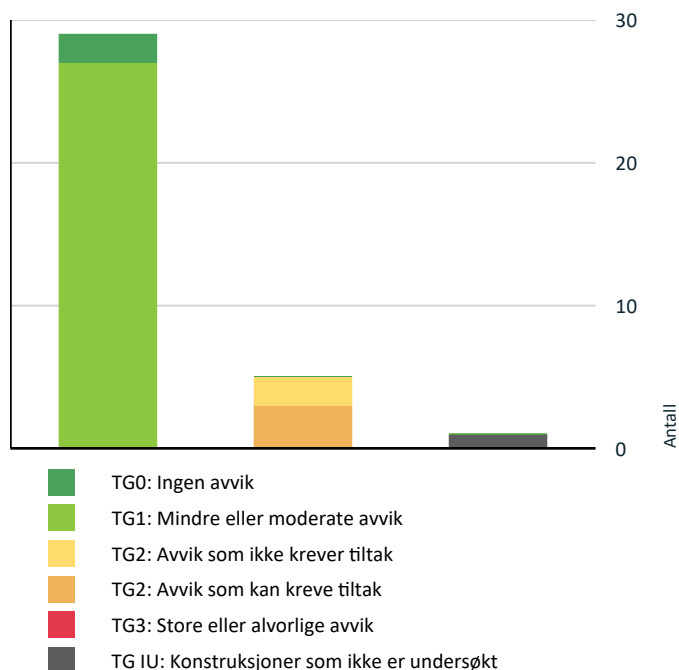
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

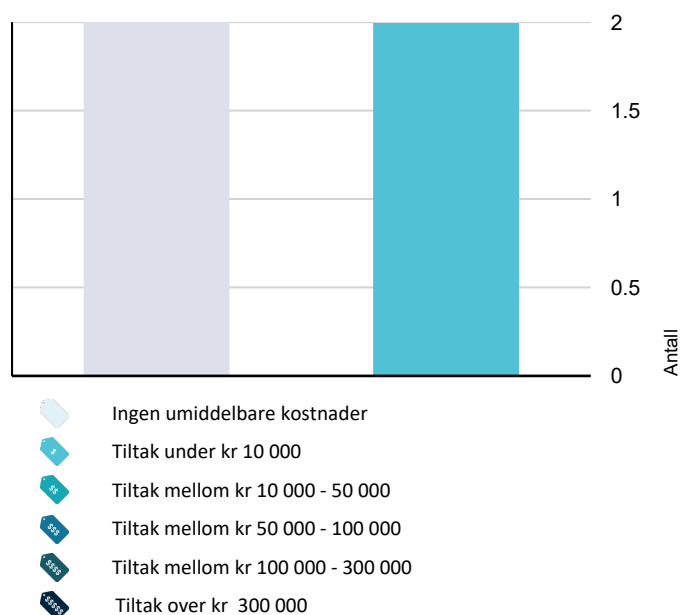
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er gitt opplysninger av eier som ikke er mulig å kontrollere, og det er derfor viktig at rekvisenten leser igjennom dokumentet og gir tilbakemelding til sakkyndig så raskt som mulig om det er avvik i rapporten, og ikke under noen omstendighet distribuerer rapporten før avvikene er korrigert. Har rekvisenten spørsmål eller er i tvil om noe av innholdet i rapporten, rapporteres dette tilbake til sakkyndig umiddelbart. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Undertegnede har ikke nødvendig kompetanse innen VVS-, elektriske installasjoner eller pipe/ildsteder, og kan følgelig ikke fagmessig kontrollere dette.

Rapporten er kontrollert og godkjent av rekvisent.

Eier/rekvisent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ihht. feil/mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er ikke flyttet på møbler eller annet for å avdekke evt. skjulte feil eller mangler, og det foreligger bilder av objektets møblering på befaringstidspunktet lagret lokalt hos Takstingeniøren.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1994

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Kommentar

Oppført før TEK97

Tilbygg / modernisering

2024	Renovering og oppgradering	I perioden 2018- 2024 er det gjort betydelig oppgradering som nye fronter på kjøkken, nytt bad, beiset og malt alle overflater, bygd om senger, og himlingen i stuen har blitt behandlet med panel lysner.
------	----------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå siden taket var dekket med snø, og av sikkerhets hensyn.



Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.
Det er ikke krav til snøfangere på dette taket siden takvinkelen er så lav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det er noe motfall på takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det ikke er opplyst om problemer med motfallet, antas det at forholdet ikke er til belastning for bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er visuelt kontrollert kun med enkelte stikkprøver i ytterpanelet eller der konstruksjonen er tilgjengelig. Luftingen i konstruksjonen er kun kontrollert på utvalgte steder. Luftlekkasjer eller andre utettheter er ikke kontrollert, ei heller utettheter i forbindelse med dører og vinduer, da dette ikke lar seg inspisere uten at det blir gjort inngrep i konstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det kan sees lufting mot takfoten, og det er luke i gavlen for inspeksjon fra luke i gavl. Luftingen av konstruksjonen er kontrollert kun på utvalgte steder visuelt fra bakkenivå, eller om det er tilgang til kryploft. Konstruksjonen kan være bygget opp på en slik måte at store deler av luftingen og tilstanden i takkonstruksjonen ikke lar seg kontrollere. Ved pipegjennomføring på tak med loftsrom, lar det seg ikke gjøre å inspisere gjennomføringens tilstand, ei heller ved andre gjennomføringer, som avtrekk, lufting av kloakk eller takvinduer.



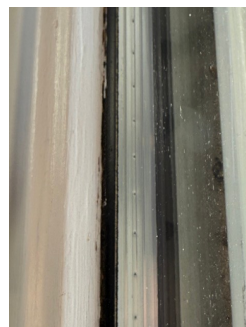
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er opplyst at vinduene er malt i eierens tid.

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampsperran er korrekt montert.

Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet.



TG1 Dører

Bygningen har umalt tredør på innersiden og villmarkspanel som er beiset på yttersiden, som hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Yterdøren kan då litt trådt om sommeren ifølge eier.

Det kan oppleves at det er trekk fra balkongdøren ifølge eier.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er bygget av tre med bjelkelag fundamentert på ringmur. Rekkverket tilfredsstilte kravet til høyde på byggetidspunktet.



INNENDIG

TG 1 Overflater

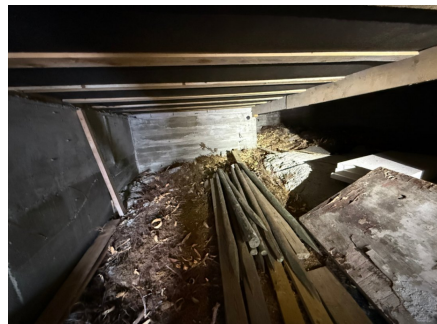
Innvendig er det gulv av malt furu. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel som er behandlet med panellysner.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft, utført med asfaltplater og festet med 23x98mm bord.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjelleren er godt luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan utføres radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

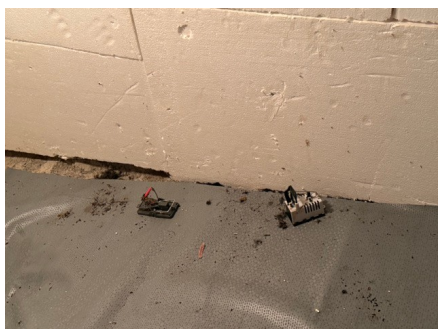
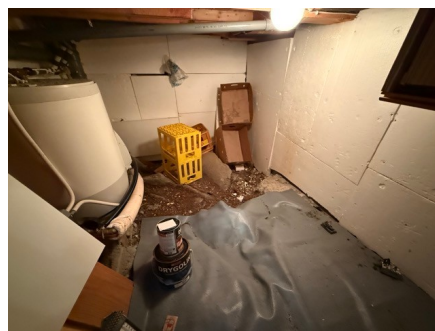
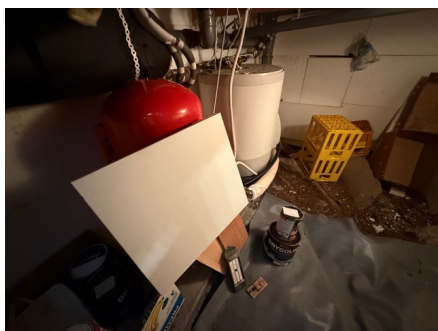
Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

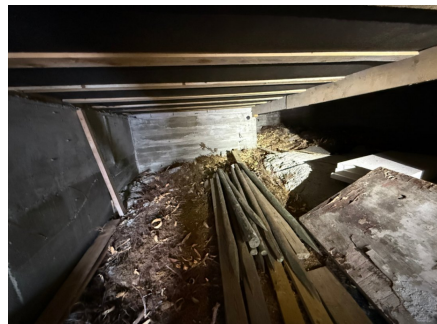
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Rommet er et teknisk rom bygget opp med Leca vegger og jordgulv.



TG 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Dette er en stige for tilgang til hemsen.

"Trappen" går ikke under "normale" trapperegler, men er underlagt et regelverk for hyttebransjen om at dette er en "leder eller stige". Derfor utgår kravet om åpninger mellom opptrinn og rekkverk på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er beiset.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel som spilehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fugen i overgang beslag og baderomsplate dekker ikke fugen fult ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere ny fuge som tetter mellom beslag og baderomsplate.

Eier opplyser at de skal utføre dette før salg, og at dette blir dokumentert med bilder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm lokalt i dusjsone.

Gulvet er flatt utenfor dusjnisen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Vaskemaskin er plassert i et skap på soverommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, gjennom ventil i vindu og vinduet.
Under eierens bruk har dette fungert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig ventilering, gjennom ventil i vindu og vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres en fuktstyrt avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet er nytt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysenskap og komfyr.
Det er gasskomfyr med gassflaske plasser ute.



ETASJE > KJØKKEN

TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt tregulv, beiset panel på veggene og panel i himlingen som er behandlet med panel lysner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke noe rørskap. Siden vannrør ligger skjult i konstruksjonen, er det usikkert hvordan dusjbatteri er tilkoblet vann. Her må eier redegjøre for løsning.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduene.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er skjult.

El- tavlen har automatsikringer.

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.

1994

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Lamper er byttet og det er montert en stikk til vaskemaskin.

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, brannpilløp 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1994.

Det er ringmur som ikke krever fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrengget er skrånende og opparbeidet som naturtomt.

Biloppstillingsplass på tomten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er tett septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er privat brønn. Det er byttet dypvannspumpe.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og rommer 6m³. Septiktank er fra 1994, og er tett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

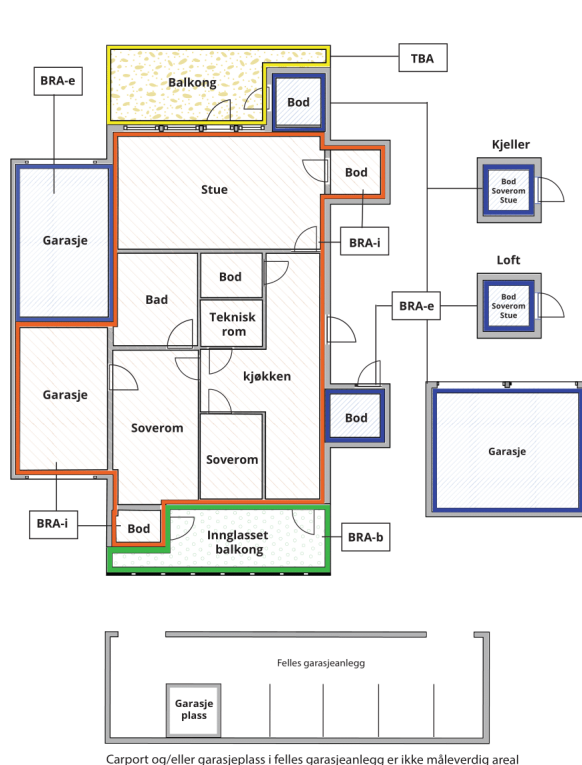
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

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)				
Etasje	68	5		73	36		73
Hems						13	13
SUM	68	5			36	13	86
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue	Bod	
Hems	Allrom		

Kommentar

Det er mindre enn 1,9 meter under taket.

Arealet på hemsen er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregeler.

Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er faglært tømrer og har gjort alt arbeidet selv.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	5

Kommentar

Fritidsbolig

Det er mindre enn 1,9 meter under taket.

Arealet på hemsene er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregeler.

Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Charles André Lindberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	71	128		0	975.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardebugen 42

Hjemmelshaver

Hauge-Runningshaugen Maria Angelica, Hauge-
Runningshaugen Simen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vardebugen 42 er en eiendom beliggende i Nesbyen kommune, nær Nesfjellet i Hallingdal, Norge. Området er kjent for sitt naturskjønne landskap og et bredt spekter av aktiviteter året rundt.

Nesfjellet Alpin

For skiinteresserte tilbyr Nesfjellet Alpin et familievennlig skisenter med 14 nedfarter og 6 heiser, inkludert Skandinavias mest moderne stolheis. Senteret har også flombelyste løyper for kveldskjøring, skiutleie, skiskole og en egen park for ski og snowboard. Dette gjør det til et ideelt sted for både nybegynnere og erfarne skiløpere.

Sommeraktiviteter

Om sommeren kan besøkende nyte Nesfjellet Golf, en naturskjønn 9-hulls golfbane som passer for spillere på alle nivåer. I tillegg er det flere tur- og sykkelstier i området, noe som gir gode muligheter for fotturer og terrengsykling i vakre omgivelser.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til tett septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomen er opparbeidet som naturtomt med biloppstilingsplass på tomten.

Tomten er noe skrånende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 funksjonssprøving 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).

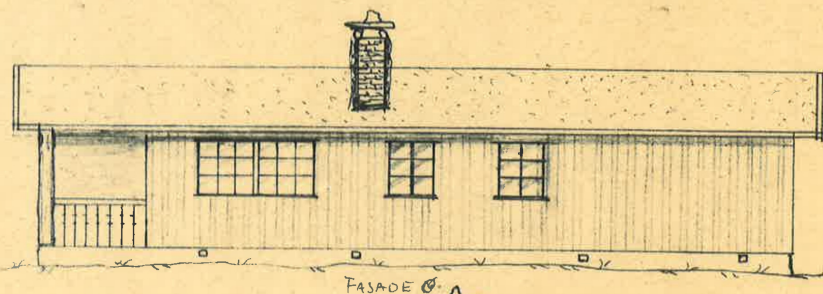
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

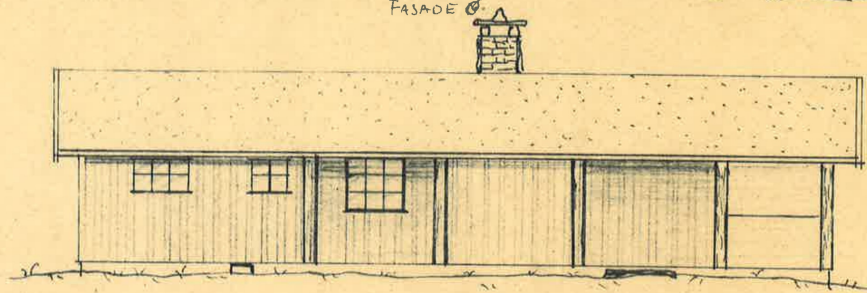
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

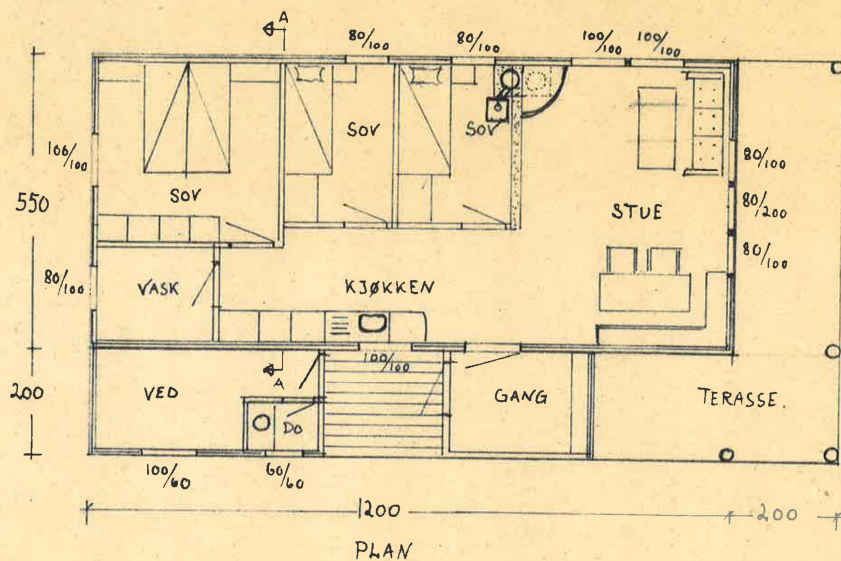
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



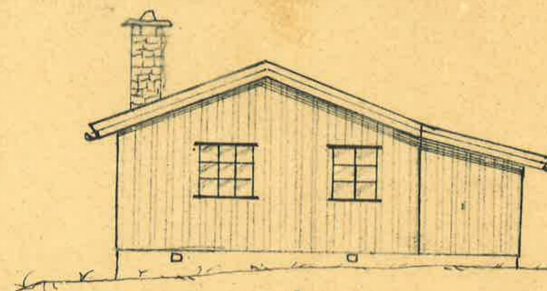
FASADE ØST



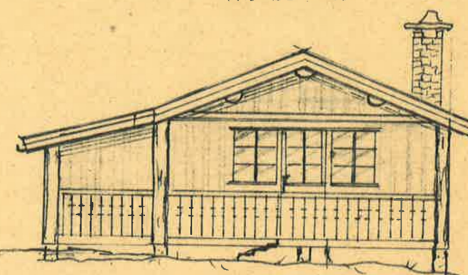
FASADE VEST



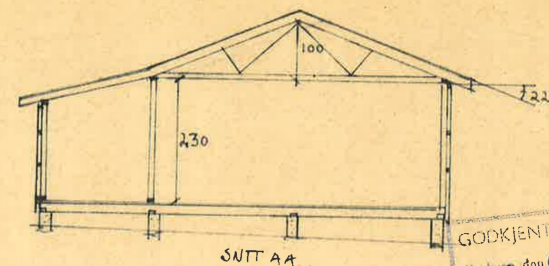
PLAN



FASADE NØRD



FASADE SØD



SITT AA

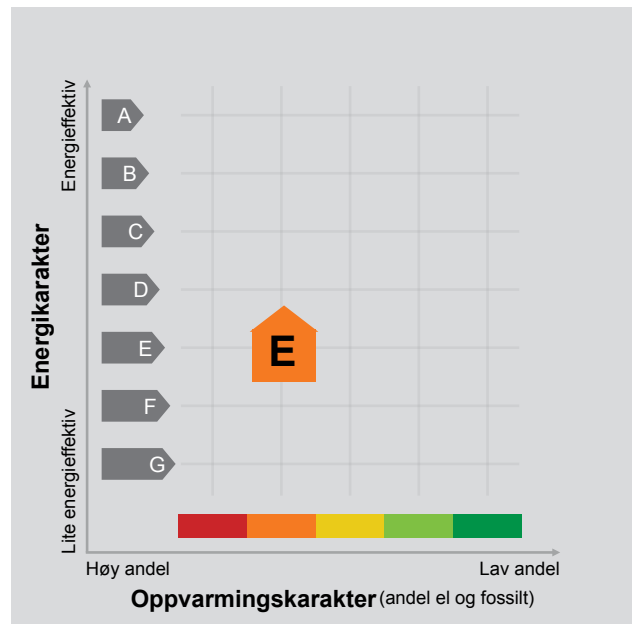


HYTTE; 67m² inkludert gang, bod.

ART. HYTTE.	DATO. 6. nr 71	
STED. LYSEREN	Br. nr. 128	
NAVN.		
ADRESSE:	MÅL 1:100	TEGNING Hans TØRRISPLASS

ENERGIATTEST

Adresse	Vardebugen 42
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7919522
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83677
Dato	23.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Nabolagsprofil

Vardebugen 42

Høyde over havet

1025 m



Offentlig transport

Nesbyen stasjon Linje F4	26 min 22.6 km
Rukke Linje 310	9 min 8.1 km
Velta Linje 310	10 min 9.3 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 45 min
Kongsberg	1 t 58 min
Oslo	2 t 39 min
Bergen	4 t 36 min

Ladepunkt for el-bil

Langedrag Naturpark AS	20 min
Nesbyen	23 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 30 m
- 552 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekking i anlegget: 5



Aktiviteter

Nystølkroken - Skitrekking	19 min
Langedrag Naturpark	20 min
Nesfjellet Golfklubb	21 min
Nes Kino	23 min

Sport

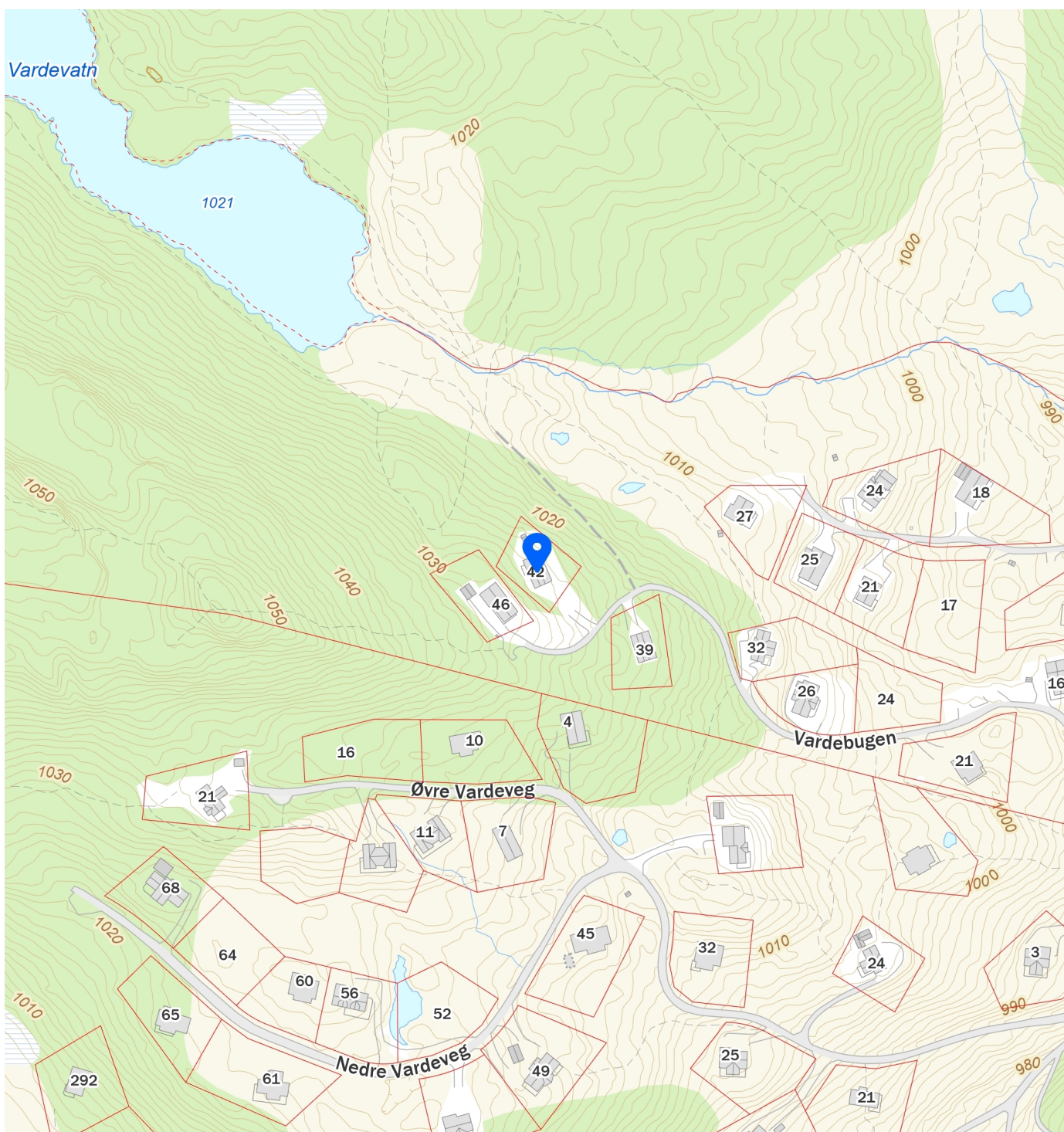
Tunhovd skole Fotball	14 min 11.1 km
Nes barneskole, ballbinge Ballspill	23 min 21.1 km

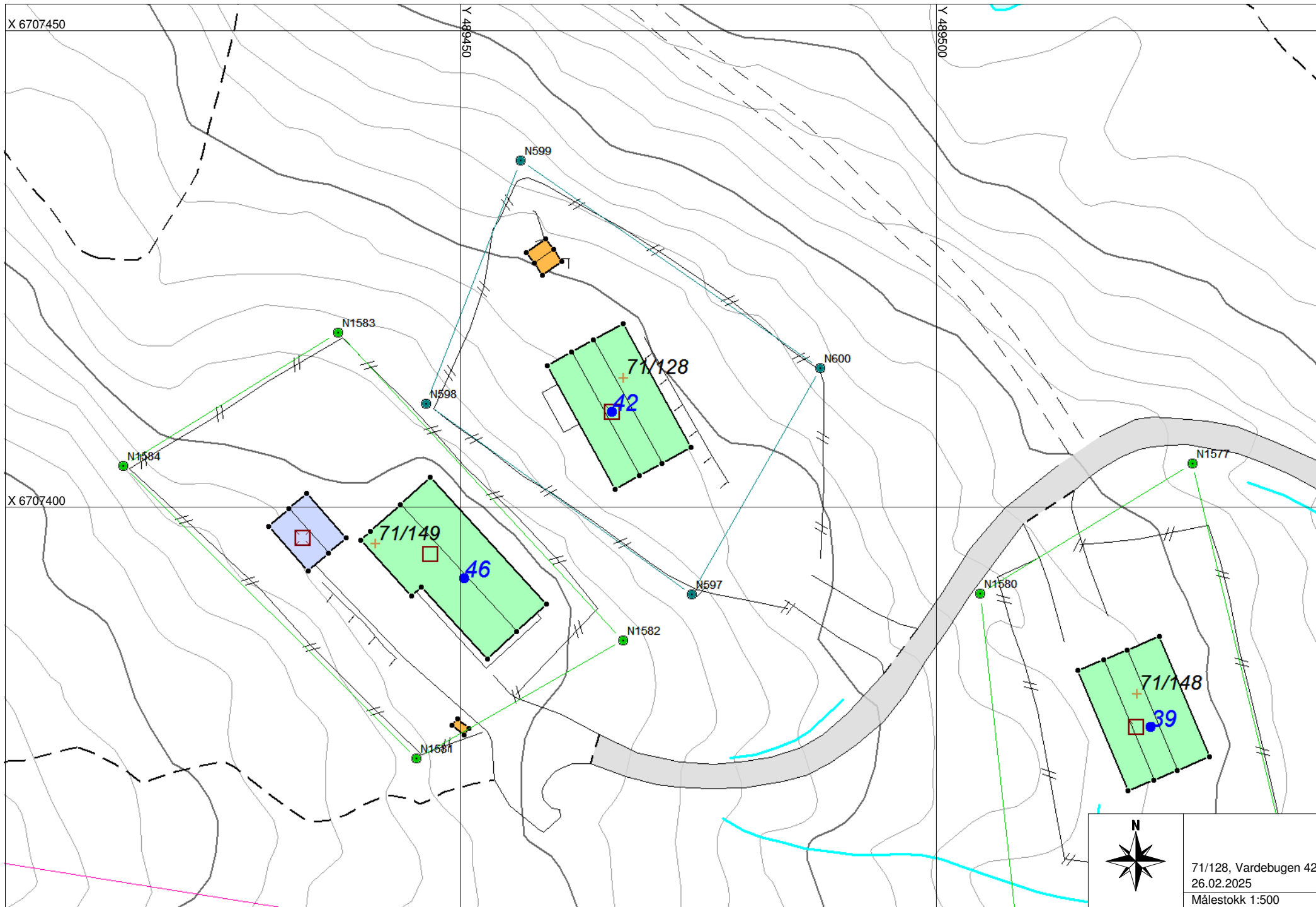
Dagligvare

Joker Tunhovd Søndagsåpent	14 min 11 km
Nærbutikken Myking Nesbyen	16 min

Varer/Tjenester

Nesbyen Kjøpesenter	24 min
---------------------	--------





71/128, Vardebogen 42
26.02.2025
Målestokk 1:500