

Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Fritidsbolig

 Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN  AURE kommune

gnr. 79, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20704-1675

Referansenummer: OU7397

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Fritidsbolig på ett plan.

Ringmurer i lettklinker og piler i tegl. Trebjelkelag.

Bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med pappshingel. 2-lags vindu. Tilgang til veranda/terrasse med utgang fra stue og inngang.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

Hytta er utstyrt med sorte takrenner og nedløp i en kombinasjon av aluminium og PVC, samt heldekkende pipebeslag med tilhørende topphatt. Pipehatt og takrenner med nedløp på fremsiden ble skiftet i 1996, mens det i 2025 ble montert ny takstige.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca.

2015. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Overflatebehandlet ca. 2015

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013.

Bygningen har malt panelt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke.

Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassemarkise i front over stuevindu.

Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndrekke.

Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.

Plassbygde trapper på forsiden av hytten, tau til håndrekke ned mot badestamp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003.

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 08.07.2025 uten avvik.

Bygningen er oppført med en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Det er etablert tilgang til arealet via en utvendig adkomst. Kjellerens anvendelighet er i hovedsak begrenset til lagringsformål, der den faktiske utnyttelsen vil avhenge av tilgjengelig takhøyde og plassforhold i de ulike delene av rommet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering med tilluft under dør.

80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn.

Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg med tilluft under dør. Jets vegghengt toalett.

Panelovn.

Vanntank for bruk til toalett er plassert på gulv og ikke tilkoblet egen vannforsyning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og det ligger forniklet kobberør åpent inne på bad. Rør er besiktiget i krypkjeller og i skap med varmtvannsbereder. All installasjon er utført av Bakken VVS

Det er avløpsrør av plast. All installasjon er utført av Bakken VVS Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2012. Montert 2013

Plassering: I krypkjeller i eget isolert rom

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult opplegg.

- Det er installert DEFA varmestyring for panelovner i stue og soverom, som gir full kontroll over varmen via app

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Hytta er oppført på piler og grunnmur av lettklinkerblokker direkte på fjell. På grunn av de stedlige grunnforholdene er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget.

Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige fall, der pilarkonstruksjonen sørger for at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta.

Ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktavvik, og tilstanden vurderes som tilstrekkelig ivarettatt. Takvann fra hyttas overside ledes i dag til avløp i krypkjelleren og videre ut i terrenget, mens takvann på forsiden ledes direkte ut i terrenget der det er tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. For å sikre optimal fuktsikring over tid, kan det som et forebyggende tiltak vurderes å lede alt takvann helt bort fra

Beskrivelse av eiendommen

grunnmur i egne, lukkede rør.

Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og punktfundamenter i betong og tegl. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker i konstruksjonen, til tross for at utførelsen av grunnmuren bærer preg av ikke-fagmessig oppføring. I følge opplysninger fra selger har det ikke vært bevegelser eller endringer i grunnmuren i eierperioden siden 1995. Tilstanden vurderes som stabil ut fra visuelle observasjoner og eiers opplysninger.

Eiendommen består av en skrånende naturtomt preget av stedlig vegetasjon med trær og lyng. Det er etablert steinganger og terrasse/veranda som er bygget direkte i terrenget. Adkomst fra hytta til egen parkeringsplass skjer via en gruslagt sti og en plassbygget trapp. Tomtens naturlige utforming fremstår som funksjonell og godt tilpasset terrenget.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er felles slamavskiller med overløp til sjø og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra ca. 2000. Utvendige vannledninger er fra ca. 1980. Hytta ble tilkoblet avløp først i 2013 av Bakken VVS AS. Vannledning utvendig har varmekabel som sikring for frost som plugges i stikkontakt. Det er etablert felles kum for hyttefeltet med avstenging ned til hytta og mulighet for nedtapping av vannledning.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmelder i stue og brannslukker på hovedsoverom

Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front. Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse

- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

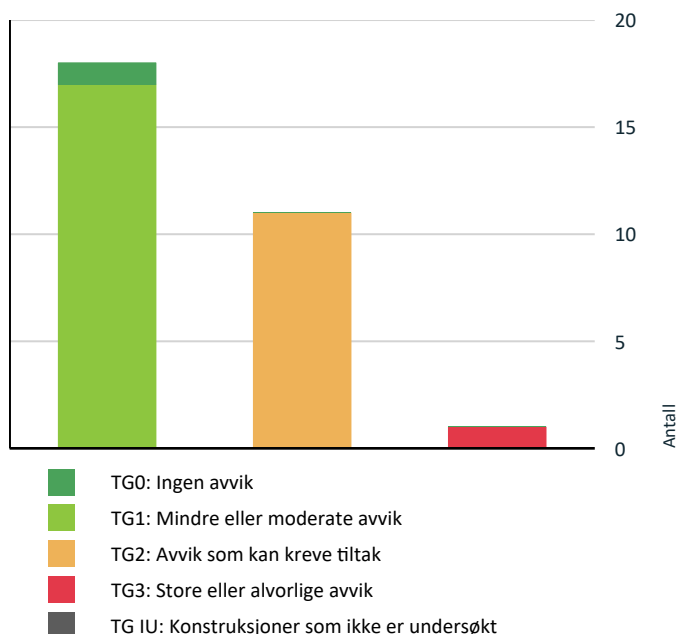
- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

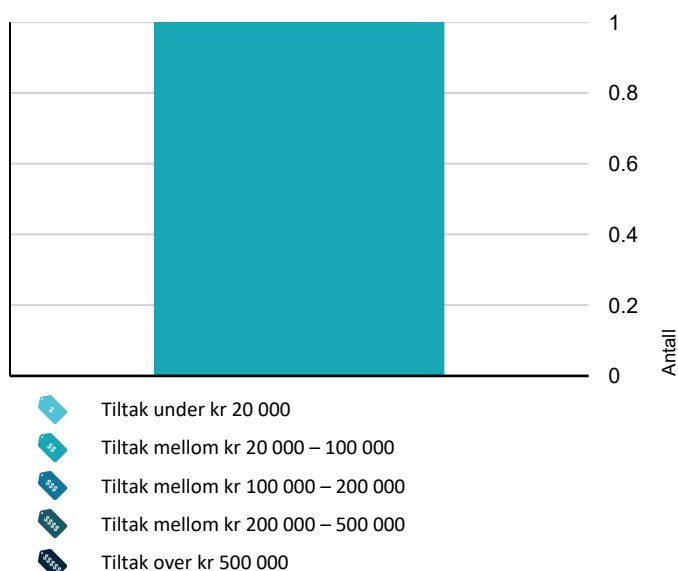
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er fremvist på befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nytt shingeltak på eksisterende papptekking. Montert nye beslag og nytt pipebeslag. Ny takrenne i front
1997	Modernisering	Utvidelse av terrasse/veranda i front. Byggesøkt 1996
2000	Ombygging	Det ble endret fra 3 soverom til 2 soverom pga. størrelse. Oppgitt ca. Ombyggingsår.
2013	Modernisering	Ny himling, nytt laminat skipsgulv i stue og kjøkken.
2013	Modernisering	Nytt IKEA Kjøkken. Samtidig ble nytt kjøkkenvindu montert.
2013	Modernisering	Lagt inn vann vann og avløp tilknyttet felles avløpsanlegg med slamavskiller.
2013	Modernisering	Oppgraderte bad med nytt dusjkabinett og servant.
2013	Modernisering	Renovert sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken.
2014	Modernisering	Oppgradering av toalett fra Muldo til Jets toalett på toalettrom.
2017	Modernisering	Toalettrom. Renovert en vegg og himling
2018	Modernisering	Renovert terrasse på gavelvegg og inn mot inngang med ny konstruksjon og terrassedekke.
2019	Modernisering	Renoverte gavelvegg med ny vindsperre, lekter, kledning, vindu og terrassedør.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel med doble vindsbibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Takteking, takrenner og beslag var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materiale og tidligere befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taktekingen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når det blir behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

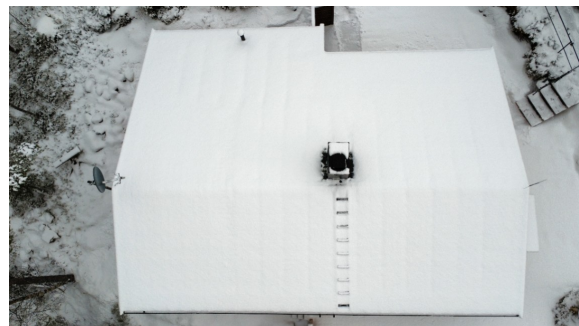
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking, takrenner og beslag når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



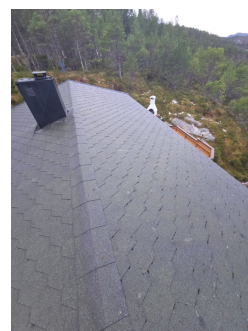
Oversikt



Oversikt



Bilde tatt ved befarings i 2025



Bilde tatt ved befarings i 2025

Nedløp og beslag

Hytta er utstyrt med sorte takrenner og nedløp i en kombinasjon av aluminium og PVC, samt heldekkende pipebeslag med tilhørende topphatt. Pipehatt og takrenner med nedløp på fremsiden ble skiftet i 1996, mens det i 2025 ble montert ny takstige.

- Når det gjelder overvannshåndtering, ble taknedløpene ført bort fra selve hyttekroppen i 2025. Vannet fra takflaten på oversiden ledes i dag inn til kjelleren, som er utstyrt med avløp videre ut til terreng for effektiv drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Pipehatten har noe avskalling på plastisolbelegget.

- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder, materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Det er også utført tidligere befarings. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Pipehattens avskaling på plastisolbelegget bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på pipehatten. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for korrosjon og vanninntrengning i pipen.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.

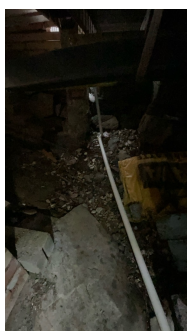
Tilstandsrapport



PVC takrenner på oversiden



Aluminiums takrenner på forsiden



Takvann fra oversiden ledes ned til avløp i kjelleren.



Pipehatten har noe avskalling på plastisolbelegget. Bilde er tatt ved befaringen 2025

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca. 2015

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres musebånd eller annen sikring mot skadedyr i nedre kant av kledningen for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.
- Lufting i nedre kant bør vurderes og eventuelt utbedres ved fremtidig utskifting av kledning, da utilstrekkelig lufting kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Forholdet bør holdes under oppsikt for å unngå større skader eller følgeskader over tid.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Bilde tatt ved befaringen 18.02.2026



Levegg er flyttbar, her er den montert på fremre hjørne. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024.



Levegg er utsvingbar og kan flyttes for montering på hjørne i front. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Noe begrenset ventilasjon i raftekassene er observert.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, gjelder over soverom. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

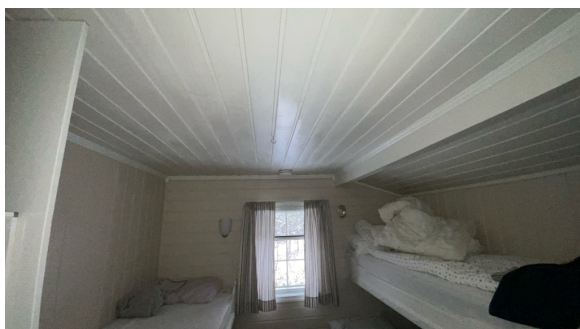
- Andre tiltak:
- Luftingen bør vurderes nærmere ved eventuell ombygging eller utskifting av takteking, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Det anbefales å følge med på konstruksjonen for å avdekke eventuelle negative forhold som kan oppstå ved endret bruk.
- Det bør etableres tilkomst over soverom uten tilkomst. Inspeksjon er utført fra tilgjengelige områder i underliggende etasje for takkonstruksjonen.



Synlige luftespalter i raftekasse på oversiden



Flat himling over begge soverom, bildet er tatt fra kjøkkenet og viser skillevegg mot soverom



Flat himling over soverom



Begrenset ventilering i raftekasse på forsiden

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013.

Tilstandsrapport



Vindu på stue fra 2017 som er montert 2019



Vindu på kjøkken fra 2007 som er montert 2013

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Overflatebehandlet ca. 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Vindu på toalett er punktert.

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduet på toalettet med punktert glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og hindre fuktskader.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger fremover, for å redusere risiko for ytterligere skader og varmetap.



Vindu i stue



Vindu på soverom



Vindu på bad.



Vindu i gang og toalett. Vindu på toalett er punktert.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt panelt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Dør har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger kunne påregnes. Dørens alder medfører økt behov for hyppigere vedlikehold fremover, noe som også henger sammen med bruk. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap og eventuelt behov for utskiftning.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør fra 2017 som er montert i 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndrekke.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Veranda/terrasse var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materialvalg og tidligere befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overflatebehandling av treverk bør utføres for å hindre videre forvitring og oppsprekking, slik at levetiden på konstruksjonen forlenges og risiko for råte og skader reduseres.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.



Oversikt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke.

Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassearmkise i front over stuevindu.

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

- Veranda/terrasse var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materialvalg og tidligere befarings.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.

Plassbygde trapper på forsiden av hytten, tau til håndrekke ned mot badestamp.

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

- Trapper var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder og materialvalg og tidligere befarings.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Trapp fra veranda og terrasse mot forsiden av hytten



Trapp ned mot badestamp



Trapp ned fra gangsti til terrasse ved inngang

INNENDIG

TG 1 Overflater

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



Oversikt stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje:

- Ved kontroll av stue med laser er det målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue er det målt 15 mm høydeforskjell.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering og i noen tilfeller økt slitasje på gulvkonstruksjonen.



1. etasje:

Ved kontroll av stue med laser er det målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue er det målt 15 mm høydeforskjell.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003.

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 08.07.2025 uten avvik.



Vedovn

TG 1 Krypjkjeller

Bygningen er oppført med en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Det er etablert tilgang til arealet via en utvendig adkomst. Kjellerens anvendelighet er i hovedsak begrenset til lagringsformål, der den faktiske utnyttelsen vil avhenge av tilgjengelig takhøyde og plassforhold i de ulike delene av rommet.

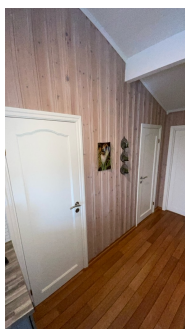
Tilstandsrapport



Oversikt

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dør til soverom sett fra kjøkken



Dør til gang og til bad sett fra kjøkken



Dør til toalett sett fra vindfang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering med tilluft under dør.

80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegg
- Flatt gulv uten fall til sluk
- Naturlig ventilering

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tettesjikt på gulv og vegger, samt sørges for tilstrekkelig fall til sluk for å hindre vannskader og sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Naturlig ventilering bør vurderes oppgradert for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

- Tiltakskostnad er satt ut fra lokal utbedring av overflater uten å renovere hele badet, alt inventar og rør gjenbrukes. Valg av løsning vil påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga rommets oppbygging med panel på vegger og laminat på gulv.

Fuktsøk er utført på laminat uten membran, ingen avvik er målt. TG 2 settes siden det ikke er funnet fuktavvik, men rommet har risiko for skade ut fra oppbygging uten membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 2 er satt på grunn av valgt konstruksjonsløsning, hvor det er økt risiko for fuktskader som følge av manglende membran på gulv og vegg.

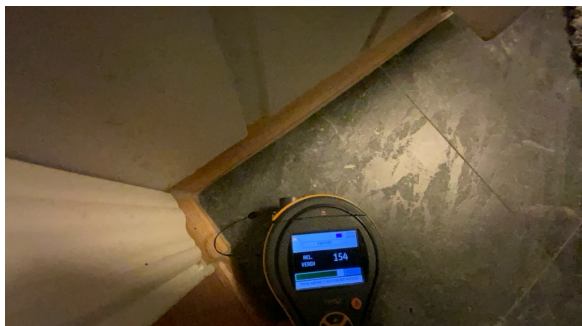
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

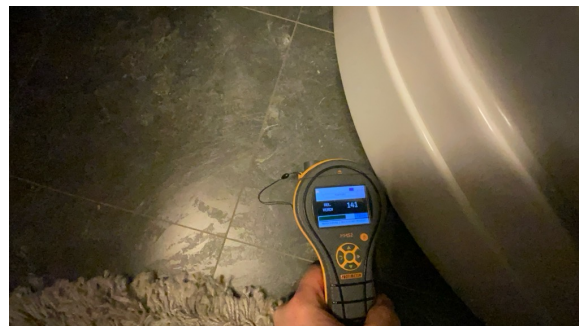
- Montering av tettesjikt bør utføres for å sikre et vannsikkert våtrom, spesielt dersom rommet benyttes videre til dusjing.

Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjkabinett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn.

Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

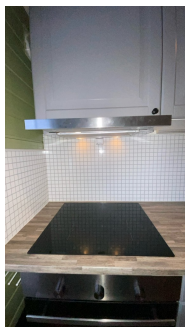
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM (IKKE MÅLEVERDIG AREAL)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg med tilluft under dør. Jets vegghengt toalett. Panelovn. Vanntank for bruk til toalett er plassert på gulv og ikke tilkoblet egen vannforsyning.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og det ligger forniklet kobberør åpent inne på bad. Rør er besiktiget i krypkjeller og i skap med varmtvannsbereider. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Tilstandsrapport

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, for å unngå risiko for luktproblemer, dårlig avrenning og mulig tilbakeslag i avløpssystemet. Manglende lufting kan føre til funksjonssvikt og skade på anlegget over tid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2012. Montert 2013

Plassering: I krypkjeller i eget isolert rom

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult opplegg.

- Lagt gulvvarme i vindfang i 2018.

- Montert ny lysarmatur i krypkjeller 2026.

- Det er installert DEFA varmestyring for panelovner i stue og soverom, som gir full kontroll over varmen via app

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.

2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 28.06.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Ikke utført større tiltak etter det med unntak av varmekabel i vindfang i 2018

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

Ja Sagli Elektro AS

Tilstandsrapport

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 fra rehabilitering av sikringsskap og montering av nye kurser i 2013

- Det foreligger ikke noe på øvrige installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

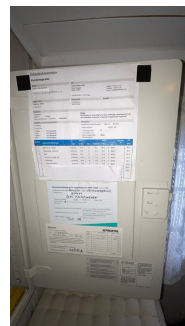
Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Drenering

Hytta er oppført på pilarer og grunnmur av lettklinkerblokker direkte på fjell. På grunn av de stedlige grunnforholdene er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget. Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige fall, der pilarkonstruksjonen sørger for at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta.

Ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktavvik, og tilstanden vurderes som tilstrekkelig ivaretatt. Takvann fra hyttas overside ledes i dag til avløp i krypkjelleren og videre ut i terrenget, mens takvann på forsiden ledes direkte ut i terrenget der det er tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. For å sikre optimal fuksikring over tid, kan det som et forebyggende tiltak vurderes å lede alt takvann helt bort fra grunnmur i egne, lukkede rør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og punktfundamenter i betong og tegl. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker i konstruksjonen, til tross for at utførelsen av grunnmuren bærer preg av ikke-fagmessig oppføring. I følge opplysninger fra selger har det ikke vært bevegelser eller endringer i grunnmuren i eierperioden siden 1995. Tilstanden vurderes som stabil ut fra visuelle observasjoner og eiers opplysninger.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng



Grunnmur sett fra fremsiden av hytten.



Grunnmur sett fra krypkjeller



Grunnmur sett fra krypkjeller

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen består av en skrånende naturtomt preget av stedlig vegetasjon med trær og lyng. Det er etablert steinganger og terrasse/veranda som er bygget direkte i terrenget. Adkomst fra hytta til egen parkeringsplass skjer via en gruslagt sti og en plassbygget trapp. Tomtens naturlige utforming fremstår som funksjonell og godt tilpasset terrenget.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er felles slamavskiller med overløp til sjø og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra ca. 2000. Utvendige vannledninger er fra ca. 1980. Hytta ble tilkoblet avløp først i 2013 av Bakken VVS AS.

Vannledning utvendig har varmekabel som sikring for frost som plugges i stikkontakt. Det er etablert felles kum for hyttefeltet med avstenging ned til hytta og mulighet for nedtapping av vannledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør 110 mm inn til hytte og da klargjort for tilkobling av standard toalett om ønskelig. Avløp fra Jets toalett er ført ned til 110 mm avløpsrør.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Brann: Det er montert brannmelder i stue og brannslukker på hovedsoverom
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Mangler håndløper på en side av utvendig trapp
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på utvendig trapp for å lukke avviket og redusere risiko for fallulykker.

Radon: Informasjon er hentet fra TEK17 § 13-5. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, er det normalt ikke behov for tiltak. Det er ikke påkrevd med tiltak i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

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

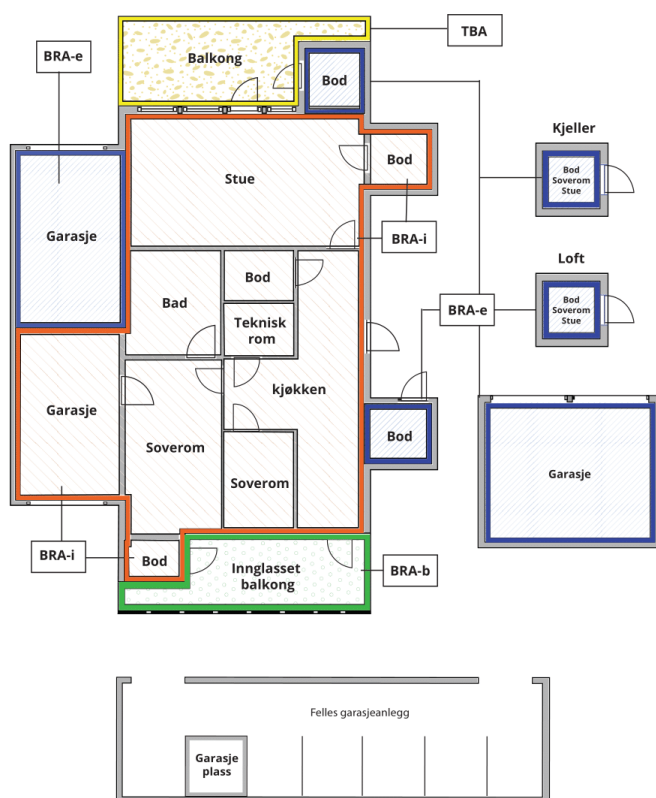
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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 byggteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50			50		4	54
SUM	50					4	54
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom (ikke måleverdig areal), vindfang, kjøkken/gang, hovedsoverom, soverom 2, bad, stue		

Kommentar

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Åpent areal (TBA): Veranda/terrasse

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utforming av terrasse/veranda med buer, vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er opplyst kun på tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front.

Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front.

Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse

- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

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	50	0

Kommentar

Fritidsbolig

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingenør
	Jan Ove Aae	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	79	29		0	707 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Roksvågvegen 75

Hjemmelshaver

Aae Jan Ove, Aae Jenny Schei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	18.03.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	17	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	01.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	01.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	Bekreftet av selger pr epost 23.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport fra 2024 og 2025. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.
- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.