

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kvemoveien 645, 7882 NORDLI
 LIERNE kommune
 gnr. 15, bnr. 1, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 20757-1184

Referansenummer: VZ4619

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52306481



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

De antatt viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:
Fritidsbolig er jevnlig oppgradert siden byggeåret 1982, med påbygg i 1994 samt 2024/15.
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikehold og lite brukslitasjer ut fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Krypkjeller har ikke tilkomst for kontroll.
Innvendig trapp til hems mangler rekkverk.
Tørrmurt natursteinmur for veggene fra 1982 og 1994.
Mellombbygg er uisolert med plassbygget labankdører som er uisolert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Torvtak er delvis fra 1982 og 1994.

Taktekkingen er av dråpeskifertakstein påbygg mot øst samt mellombbygg. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner i tre med nedløp i kjetting.
Takrenner og beslag er monter i perioden 1994 til 2014.
Veggene har liggende tømmerkonstruksjon fra 1982 og 1994.
Fasade/kledning har tømmer.
Utvendig overflater er jevnlig overflatebehandlet og sist malt i 2023.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe påbygget påbygg i 1994 og i 2014/15.
Utvendig fasader er jevnlig overflatebehandlet.
Mellombbygg har veggen uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning.

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonene er fra byggeår 1982, påbygg i 1994 og i 2024/15.
Eier opplyser at de ikke har registrert istapper på vinteren.
Bygningen har trevinduer med koblet glass samt trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass.
Vinduene er skiftet i perioden 1994 til 2015.
Vinduer er jevnlig overflatebehandlet. Anbefaler fortsatt jevnlig overflatebehandlig ut fra alder og beliggenhet med mye værslitasje.
Bygningen har fabrikk malt ytterdør i påbygg/tilbygg og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2015.
Anbefaler jevnlig vedlikehold iht FDV skriv.
Bygningen har heltre hovedytterdør fra 1982 og 2 stk plassbygget uisolerte labankdører i mellombbygg fra 2016.
Takoverbygget balkong i impregneret trevirke mot nord/vest.
Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørrmurt steinmur.
Markterrasse mot nord/øst.
Terrassebord av typen royal impregneret fra Norsk limtre.
Eier opplyser at markterrassen er isolert mot grunn med 50 mm styrofoam med 8-16 mm pukk som bjelkelaget er plassert på/i.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.
Markterrasse mot vest.
Terrassebord av typen royal impregneret fra Norsk limtre.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Markterrasse mot nord/øst.
Terrassebord av typen royal impregneret fra Norsk limtre.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.
Utvendig tapp fra parkering ned til markterrasse mot øst.
Trapp har rekkverk på begge sider. Det er ikke registrert noen skader på trappen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, hvitlasert tregulv og fliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, liggende tømmer og pusset og malt overflate av mur. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel.
Overflater er i all hovedsak oppgradert i perioden 1994 til 2016.
Bygning fra 1982 og 1994 har etasjeskillere av trebjelkelag.
Etasjeskillere er av betongdekke for tilbygg satt opp i 2015.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline.
Ildsted er en vedovn av nyere årstall.
Boligen har elementpipe montert på kjøkkenet.
Eier opplyser at pipen står på eget fundament.
Eier opplyser også at det er nedsatt stålrør i pipen i 2023.
Ildsted av peisovn.
Bygningen har blindkjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Dette gjelder bygg fra 1982 og 1994.
Fritidsboligen har en bratt malt tretrapp til hems.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fabrikk malt dør med glass.
Dørene er fra 1982, 1994 og 2015.
Eier opplyser følgende:
Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at golvet i gammelhytta er litt skjevt.

Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og liggende heltømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert jettz toalett som ikke har innebygget systerne og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskeromet.. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er

Beskrivelse av eiendommen

målt til 25.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og stoppekran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskeromet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og komfyrvakt.

Eier opplyser at det er montert en fjærbelastende sluk under oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med flis på gulv og deler av vegg. Vegg er også kledd med trepanel og liggende

tømmervegg samt murt tegl.

Innredet med trebenker og vedfyrt badstuovn. Det er montert sluk og innlagt kald og varmt vann.

Badstuovn med røykrør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.

Det er avløpsrør av plast.

Det er jetz toalett med lukket tank. Det er da ikke behov for lufting over tak.

Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.

Sikringsskap er plassert på vaskerommet.

Det er montert røykvarslere, brannslukningsapparat. Det er montert brannslange på 20 meter på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser av pukk og stein.

Eier opplyser at de er drenering under og rundt hele bygget, men følgende utførelse:

Det er lagt grunnmurspapp for å sikre lecamur, som er såkalt redusert fundamentering, mot

fuktinntrenging.

Under isolasjonen er det lagt dreningsrør som ledes ut i skråningen mot sjøen.

Rundt hytta, på øvre side av stor platting på øversida, ligger det egen 110 drensør som fører vannet

på østre side i skråningen mot sjøen. I tillegg er det også drenert med flere 30

rør mot vest fra gårdsplassen. Denne dreneringen går ut i skråningen mot vest bakenfor

fuglebrettet.

I 2023 ble det utført utgraving av tomte ovenfor uthuset. I overkant langs skråning er det her

nedlagt 110 dreningsrør som er koblet til det 110 røret som går langs tomtegrensa mot øst.

110 røret er også dreneringen under tett septiktank (Jetzt) koblet.

Taknedløp med kjetting til grunn.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Fritidsbolig fra 1982 og 1994 har en tørrmurt grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Det er flatt terreng rundt fritidsboligen med noe fallende terreng fra bygning og ned mot vannet.

Eier opplyser om følgende vanntilførsel:

Midt på tanga ble det i sin tid satt ned en ca 2 meter dyp kumme i et forsøk på å bygge en brønn.

Når dette ikke fungerte ble det lagt slange videre fra kummen og ut i sjøen der inntaket ligger på ca 1,5-2 meters dyp.

I kummen er tilbakeslagsventilen til vannforsyningen plassert.

Pumpa er plassert i brønnhuset oppe på kanten ved hytta.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

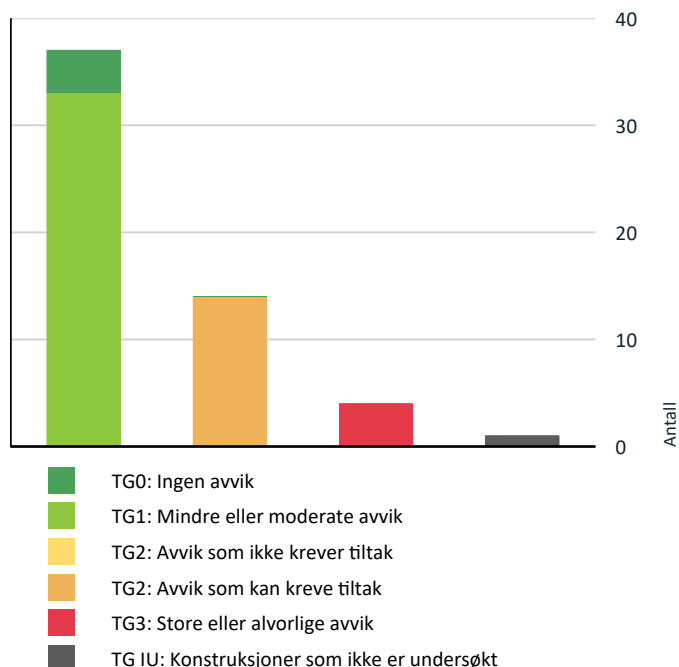
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

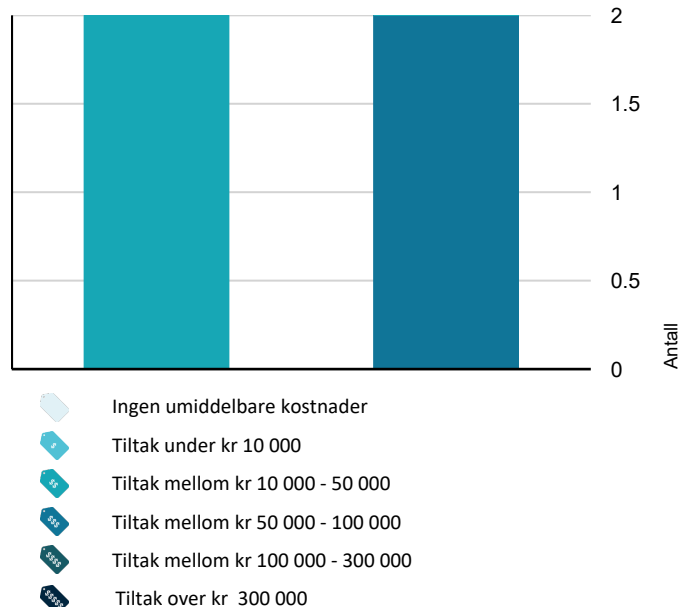
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at fritidsboligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann fra taknedløp er ikke iht dagens krav fra teknisk forskrift med kontrollert bortledning av takvann ned i grunn, men helt vanlig iht løsning med takrenner av tre med kjetting som leder vann ned til grunn.

Beslagløsning på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og ikke innfelt i tømmeret. Skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Det er ikke montert stigetrinn opp til piper, dette er ett forskriftskrav.

Det er ikke montert snøfangere på tak over hovedinngang, fare for personsikkerhet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på deler av balkong er over 50 cm fra terreng og må ha rekkverk for å tilfredstille krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For fritidsboliger gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for helårsboliger, men det kan være noen unntak avhengig av bruken og om bygget er definert som en "tilgjengelig boenhet". Dersom fritidsboligen ikke har krav om universell utforming, kan det være noe mer fleksibilitet, men sikkerhetskravene til rekkverk gjelder fortsatt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er mer enn 0,5 meter ned fra terreng til underliggende plan kledd med terrassebord, skal det være rekkverk.
Rekkverket må følge kravene i §12-15, inkludert høyde og utforming.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kontroll av blindkjeller/krypkjeller er kun visuelt undersøkt via åpninger mellom tørrmurt steinmurer.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det er montert pipebeslag av metall mot torvtak.
Metall som ligger direkte mot metall reduserer levetiden.



Utvendig > Takteking - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tretak av impregnerte trebord er noe værslitt.



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mellombygg er uisolert og har redusert mulighet for oppvarming.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats. Det foreligger noe bilder.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedytterdør er 43 år og har noe bruksslitasje.
Labankdører er plassbygget og uisolert.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det registreres noe svak helning på gulv i stue og gang. Planavvik gjennom hele rommene er målt til 12 mm.

Det registreres noe knirk i gulv.
Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger/fritidsboliger.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig beslag rundt stålpipes er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak.
Dette pga torv reduserer levetiden på metallet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe skjevhet på gulv

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tørrmurt natursteinmur. Det er noe tetting mellom steiner med ekspansjonsskum

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv for servant har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

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

Det er avvik:

Registrert noe avvik på sammenføyning våtromsplate i ett hjørne samt uttak for et rør i baderomsplaten som mangler mansjett.

Ett lite skallsår ved sokkellist på en baderomsplate.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg mot sør levert av Finnesmo laft. Soverom, stue, kjøkken og bad.
2015	Tilbygg	Tilbygg/påbygg mot sør/øst inkl ombygget bad og nytt vaskerom. Støpt gulv under kjøkken.
2016	Modernisering	Uisolert mellombygg mellom hovedhytte fra 1982 mot nord og tilbygg fra 1994 mot sør

UTVENDIG

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av dråpeskifertakstein påbygg mot øst samt mellombygg. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Torvtak er delvis fra 1982 og 1994.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er montert pipebeslag av metall mot torvtak. Metall som ligger direkte mot metall reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

Anbefaler å utføre tiltak som omfatter pipebeslag mot torv, for å ha ett produkt som er egnet mot torv.



TG 2 Taktekking - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretak av impregnerte trebord er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler overflatebehandling.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med nedløp i kjetting.
Takrenner og beslag er montert i perioden 1994 til 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann fra taknedløp er ikke iht dagens krav fra teknisk forskrift med kontrollert bortledning av takvann ned i grunn, men helt vanlig iht løsning med takrenner av tre med kjetting som leder vann ned til grunn.

Beslagløsning på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og ikke innfelt i tømmeret. Skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Det er ikke montert stigetrinn opp til piper, dette er ett forskriftskrav.

Det er ikke montert snøfangere på tak over hovedinngang, fare for personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Anbefaler og kontrollere at ikke takvann trekker inn under ringmurer.

Det må monteres sikker beslagløsning i overgang mellombygg og tømmervegg for å lukke avviket.

For tilkomst til pipe er det krav om takstiger for all typer takteking der takhelning er over 6 grader. For fritidsboliger anbefales det å finne en løsning for feiing i samråd med feier.

Kostnadsestimat omhandler beslagløsning på tak mellom mellombygg og tømmervegg samt snøfangere over hovedinngang med skifesteintekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har liggende tømmerkonstruksjon fra 1982 og 1994. Fasade/kledning har tømmer.
Utvendig overflater er jevnlig overflatebehandlet og sist malt i 2023.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe påbygget påbygg i 1994 og i 2014/15.
Utvendig fasader er jevnlig overflatebehandlet.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon - 2 - 3

Mellombygg har vegg uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mellombygg er uisolert og har redusert mulighet for oppvarming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet brukes som oppholdsrom anbefales det å bygge om konstruksjon en til varmisolert vegg.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonene er fra byggeår 1982, påbygg i 1994 og i 2024/15.
Eier opplyser at de ikke har registrert istapper på vinteren.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats. Det foreligger noe bilder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og kontrollere konstruksjonen over tid for å se om ventilering og lufting fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass samt trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden 1994 til 2015. Vinduer er jevnlig overflatebehandlet. Anbefaler fortsatt jevnlig overflatebehandling ut fra alder og beliggenhet med mye værslitasje.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har fabrikk malt ytterdør i påbygg/tilbygg og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2015. Anbefaler jevnlig vedlikehold iht FDV skriv.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har heltre hovedytterdør fra 1982 og 2 stk plassbygget uisolerte labankdører i mellombygg fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør er 43 år og har noe bruksslitasje. Labankdører er plassbygget og uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene gis TG 2 ut fra alder og at labankdører ikke er isolert.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong i impregneret trevirke mot nord/vest.

Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørmurt steinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på deler av balkong er over 50 cm fra terreng og må ha rekkverk for å tilfredstille krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot nord/øst.

Terrassebord av typen royal impregneret fra Norsk limtre.

Eier opplyser at markterrassen er isolert mot grunn med 50 mm styrofoam med 8-16 mm pukk som bjelkelaget er plassert på/i.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Markterrasse mot nord/øst.

Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Markterrasse mot vest.

Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tapp fra parkering ned til markterrasse mot øst.

Trapp har rekkverk på begge sider. Det er ikke registrert noen skader på trappen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, hvitlasert tregulv og fliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, liggende tømmer og pusset og malt overflate av mur. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Overflater er i all hovedsak oppgradert i perioden 1994 til 2016.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygning fra 1982 og 1994 har etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres noe svak helning på gulv i stue og gang. Planavvik gjennom hele rommene er målt til 12 mm.

Det registreres noe knirk i gulv.

Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger/fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke for tilbygg satt opp i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe.

Ildsted er en vedovn av nyere årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig beslag rundt stålppe er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak.

Dette pga torv reduserer levetiden på metallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak utvendig rundt pipen for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har elementpipe montert på kjøkkenet.
Eier opplyser at pipen står på eget fundament.
Eier opplyser også at det er nedsatt stålør i pipen i 2023.
Ildsted av peisovn.



TG IU Kryp kjeller

Bygningen har blindkjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Dette gjelder bygg fra 1982 og 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kontroll av blindkjeller/krypkjeller er kun visuelt undersøkt via åpninger mellom tørrmurt steinmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefaler og monterer tilkomst til krypkjeller for å utføre kontroller.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Fritidsboligen har en bratt malt tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For fritidsboliger gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for helårsboliger, men det kan være noen unntak avhengig av bruken og om bygget er definert som en "tilgjengelig boenhet". Dersom fritidsboligen ikke har krav om universell utforming, kan det være noe mer fleksibilitet, men sikkerhetskravene til rekkverk gjelder fortsatt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fabrikk malt dør med glass.
Dørene er fra 1982, 1994 og 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser følgende:

Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at gulvet i gammelhytta er litt skjevt.

Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe skjevhet på golv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2014



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og liggende heltømmer. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv for servant har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

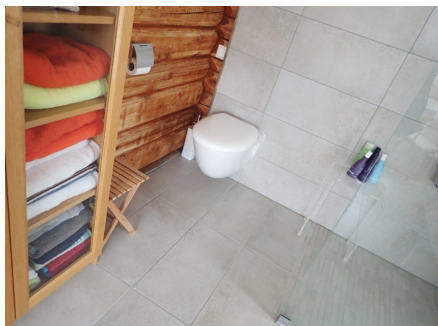
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert jetz toalett som ikke har innebygget systerne og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskerommet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe avvik på sammenføring våtromsplate i ett hjørne samt uttak for et rør i baderomsplaten som mangler mansjett.
Ett lite skallsår ved sokkellist på en baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og stoppekran.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskeromet..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og komfyrvakt.

Eier opplyser at det er montert en fjærbelastende sluk under oppvaskmaskin.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med flis på gulv og deler av vegg. Vegg er også kledd med trepanel og liggende tømmervegg samt murt tegl.

Innredet med trebenker og vedfyrt badstuovn. Det er montert sluk og innlagt kald og varmt vann.

Årstell: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn med røykrør ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er jetz toalett med lukket tank. Det er da ikke behov for lufting over tak.
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap er plassert på vaskerommet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført oppgraderinger i perioden 2014/15. Eier har fremvist samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en el-kontroll samt utbedret punkter datert 19.01.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik

Det foreligger ikke kursfortegnelser. Kursfortegnelser må plasseres i sikringsskapet.



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 forenklede 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 montert røykvarslere, brannslukningsapparat. Det er montert brannslange på 20 meter på vaskerommet.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser av pukk og stein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at de er drenering under og rundt hele bygget, men følgende utførelse:

Det er lagt grunnmurspapp for å sikre lecamur, som er såkalt redusert fundamentering, mot fuktinntrenging.

Under isolasjonen er det lagt dreneringsrør som ledes ut i skråningen mot sjøen.

Rundt hytta, på øvre side av stor platting på øversida, ligger det egen 110 dreneringsrør som fører vannet på østre side i skråningen mot sjøen. I tillegg er det også drenert med flere 30 rør mot vest fra gårdsplassen. Denne dreneringen går ut i skråningen mot vest bakenfor fuglebrettet.

I 2023 ble det utført utgraving av tomta ovenfor uthuset. I overkant langs skråning er det her nedlagt 110 dreneringsrør som er koblet til det 110 røret som går langs tomtegrensa mot øst. 110 røret er også dreneringen under tett septiktank (Jetzt) koblet. Taknedløp med kjetting til grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Fritidsbolig fra 1982 og 1994 har en tørrmurt grunnmur i natursteinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tørrmurt natursteinmur. Det er noe tetting mellom steiner med ekspansjonsskum

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekspansjonsskum har begrenset levetid når skum er utildekket. Grunnmur gis TG 2 ut fra alder og noe avvik i planhet.



Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er mer enn 0,5 meter ned fra terreng til underliggende plan kledd med terrassebord, skal det være rekkverk. Rekkverket må følge kravene i §12-15, inkludert høyde og utforming.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) er det ikke eksplisitt definert hva som regnes som "hardt underlag", men i praksis og etter veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet, regnes terrassebord av tre som et hardt underlag når det gjelder vurdering av fallhøyde og krav til rekkverk.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt fritidsboligen med noe fallende terreng fra bygning og ned mot vannet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om følgende vanntilførsel:

Midt på tungen ble det i sin tid satt ned en ca 2 meter dyp kumme i et forsøk på å bygge en brønn.

Når dette ikke fungerte ble det lagt slange videre fra kummen og ut i sjøen der inntaket ligger på ca 1,5-2 meters dyp.

I kummen er tilbakeslagsventilen til vannforsyningen plassert. Pumpa er plassert i brønnhuset oppe på kanten ved hytta.

TG 1 Septiktank

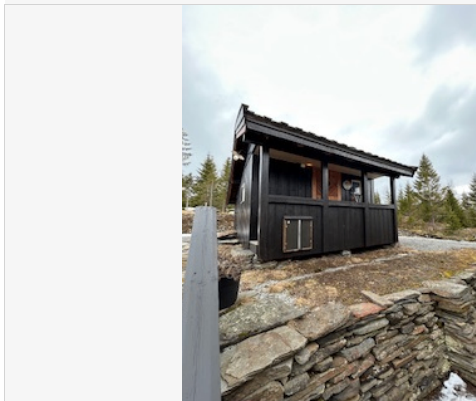
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående utebod fra 1980.

Bod med utedo oppført med stubbloftkonstruksjon satt på pilarer.

Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.

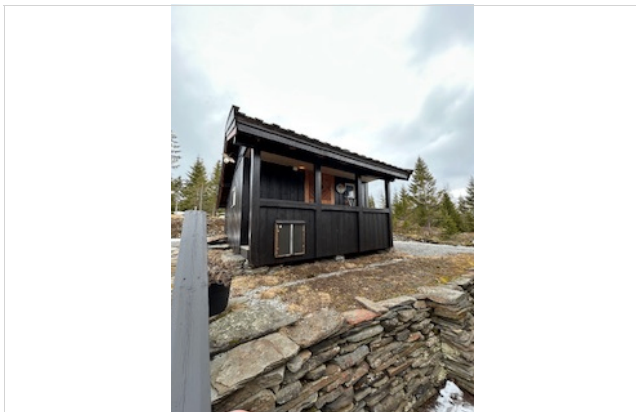
Taket har saltaksform tekket med tretak. Det er montert en ytterdør i heltre med integrert glass, en

to-fløyet plassbygget tre port og vinduer med enkelt glass.

Innvendig kledd med trebord og trepanel på vegger og tak.

Boden har enkelt standard.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust fra 1995/96.

Naust oppført med impregneret tregulv lagt på grunn. Golvet er lagt på åser med innfylling av leca i områdene langs veggene.

Dette for å sikre mot inntrenging av dyr.

Støpt murvegger som er utvendig forblendet med gråstein. Over murte vegger er det liggende heltre tømmerkasse.

Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en to-fløyet port i tre.

Eier opplyser at naustet er prøvd sikret mot at mus kommer inn gjennom murene.

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



Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Stabbur antatt fra midten av 1800 tallet.

Stabburet er oppført med stubbloftkonstruksjon der det er heltreplank som gulv satt på stein fundament samt dreide trepilarer.

Liggende heltretømmer . Taket har saltaksform tekket med torv.

Det er montert en plassbygget labankdør.

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



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

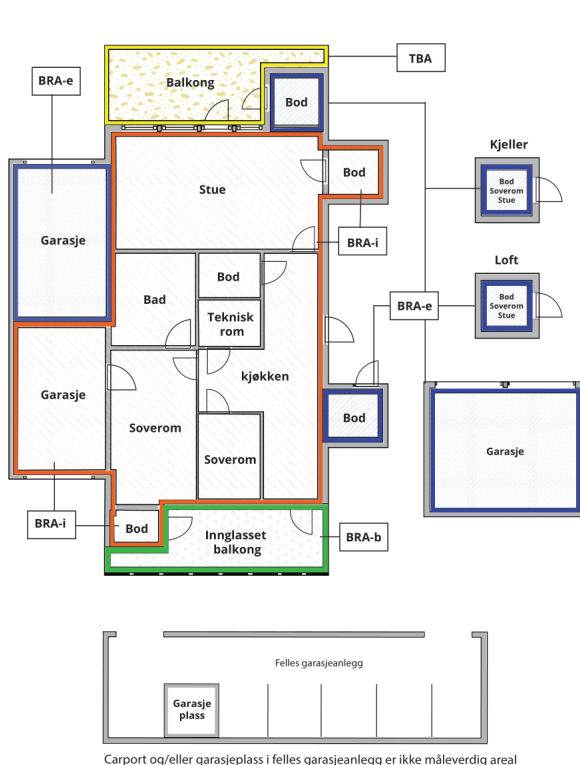
Hva er måleverdig areal?

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

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)				
Loft	19			19		26	45
Etasje	99			99			99
SUM	118					26	144
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom		
Etasje	Gang, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Badstue, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere enn dette kravet og er tatt i bruk før 2011.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						30	30
SUM						30	30
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Utedo		

Kommentar

Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

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	84	34
Utebod	0	0
Naust	0	20
Stabbur	0	10

Kommentar

Fritidsbolig	Gang brukes som oppholdsrom, men for betegnelse sekunder rom pga uisolerte dører.
Utebod	Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.
Naust	Båtoppstillingsplass og lager.
Stabbur	Bod/lagerplass

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Stein Bjørnar Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5042 LIERNE	15	1	5	0	1028.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Kvemoveien 645									
Hjemmelshaver									
Dahl Henrik Stamnes, Dahl Stein									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med flott skjermet beliggenhet i landlige omgivelser med strandlinje til Kvesjøen, ca 17 km fra Sandvika administrative sentrum med bensinstasjon og kafeteria.

Nærmeste nærbutikk, post i butikk, utlevering av apotekvarer, fiskekort og løypebevis ligger i Kveliveien 1135 som er 7,1 km fra fritidseiendommen.

Scooterlede går på isen rett forbi fritidseiendommen samt kort veg til Geddede i Sverige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med en liten privat veg på 60 meter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning kommer inn via slange som er lagt ut i vannet via en kumme. Pumpe er plassert i brønnhuset oppe ved hytta. Det er montert en tilbakeslagsventil for vannforsyning i kummen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Fritidseiendommen har en relativt flat tomt. Det er montert forstøtningsmurer av natursteiner, beplantning, plen, markterrasser og steinbelagt uteområdet rundt selve hytta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
100 000	2005	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	08.03.2023		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.06.2016		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.04.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ4619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon