

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Einastranda 736, 2843 EINA
 VESTRE TOTEN kommune
 gnr. 161,161,161, bnr. 25,33,32, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 20280-1403

Referansenummer: PQ1755

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 • tilleggbygg 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

Fritidseiendom med god beliggenhet hvor hytte framstår i god stand etter alder, men det er behov for noe oppgradering. Hytte har innlagt vann, avløp og strøm. Uthus og båthus er å anse som renoveringsobjekter / kondemnabile bygninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med plater av metall trolig fra 1970 tallet. Det er montert takrenner på den ene siden av hytta, oversiden ved adkomst. Takrenner antas å være fra samme tid som takteking og stedvis noe eldre. Bygningen er oppført i laftet tømmer trolig fra rundt 1940. Sørveggen er kledd med liggende trepanel utvendig fra ca 1990 og kledd innvendig fra tidligere tider. Gavl vegg som er kledd inn er ikke vurdert da dette er en lukket konstruksjon, men eier opplyser at det var en del slitasje/sprekker og derfor ble den kledd. Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon som delvis er lukket. Undertak av flis hvor det er lagt plater av metall over. Kaldloft/kott mot yttervegger. Ingen synlig ventilering og der det er mulig å vurdere konstruksjonen er det ikke isolert skråhimling. Bygningen har vinduer fra opprinnelig byggeår og 4 stk som ble byttet rundt 1990 tallet. Adkomstdør av tre kledd med panel og dør fra den innglassede verandaen ut til hovedveranda av tre. Opprinnelig veranda er kledd inn og denne har et areal på 8 m² og det er fra denne adkomst videre ut til hovedveranda som er på 16m² Overbygd inngangsparti med liten veranda er målt til 4m² Trapp fra terreng opp til veranda av tre hvor det ikke er montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår som er løpende godt vedlikeholdt etter behov. Gulv med heltre er av eier slipt i senere tid. Vegger med tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel. Trebjelkelag fra byggeår hvor eier har isolert og lagt papp på undersiden mot kjeller. Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav. Murt pipe som er sentrert i boligen som iht opplyst er murt opp ny over tak rundt 1985. Sotluke i kjeller. Murt åpen peis i stue med løst gitter, vedovn i sidestue. Kjeller under boligen benyttes til teknisk og lagring. Støpt gulv på grunn, gråsteinsmur som er spekket. Kjeller har innevdig adkomst og målt høyde < 1,9m hvor flere målinger viser høyde 1,85m. Bratt malt trapp av tre fra hovedplan til innredet loft. Det er montert rekkverk i trappeløp, men ikke oppe. Innvendige dører av tre med profilerte overflater som er behandlet. Dører i stue med utskjærte og motivmalte overflater er opprinnelig fra en annen eiendom og iht opplyst trolig da fra første del av 1900 tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad innenfor kjøkkenet ble av eier oppgradert med nytt dusjkabinett i 1995 og nytt toalett i 2000. Servant med skap på vegg er eldre. Gulv med heltre, trepanel, tømmer og mur på vegger. Det er ikke et godkjent våtrom, men benyttes til dette. Ingen membrand eller fuktsikring. Ikke sluk slik at evt lekkasjevann vil trenge ned i konstruksjonen. Det er ikke utført hulltaking siden vegger er av tømmer og yttervegger i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt kjøkken hvor det iht opplyst er satt inn en eldre brukt innredning med profilerte fronter. Nedfelt benkebeslag i benkeplate. Plass til vaskemaskin i enden av innrending. Utslagsvask av metall montert på vegg. Komfyr montert i hjørne med ventilator over. Kjøkkenventilator montert på vegg over komfyrplass, men denne er ikke koblet slik at luft føres ut så det føres urenset ut i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i bygningen er kobberrør delvis med plastkappe og skrukobliger. Avløpsrør av plast og metall. Soilrør er tildels veldig gamle og trolig da fra opprinnelig byggeår. Plastrør er iht eier skiftet av han rundt år 2000. Durgoverntil montert i bod. Bygningen har naturlig ventilering hvor det er noen vindusventiler. Bereder med kapasitet ca 120 liter er plassert i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i ca 2015. Eldre elektrisk anlegg hvor det er sikringer på vegg i 2 etg. Anlegget er ikke dimensjonert etter dagens std. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteridrift i hytte.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt løsmasser i grunn under fundamentering. Trolig er det naturlig drenering da ikke annet er kjent. Ingen synlig fuktsikring. Grunnmur av naturstein som er stablet og spekket / påstøpt. Hytte ligger i skrånede terreng hvor terrenget heller fra vest nedover mot øst. Vann fra privat brønn med noe begrenset kapasitet iht opplyst. Opplyst at mellom hytte og brønn er det gammelt jernrør, men at det i brønn er montert et plastrør. Avløpsrør for toalett er iht opplyst skiftet i 2000 da avløpsanlegget ble oppgradert, men at de gamle soil rørene også er i bruk ut fra boligen. Avløpsrør er derfor av variert alder fra byggeår og 2000. Hytte har avløpsanlegg fra 2000 iht opplyst og det er da en 3 kammret betongkum og spredgrøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel hytte så foreligger det ikke tegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

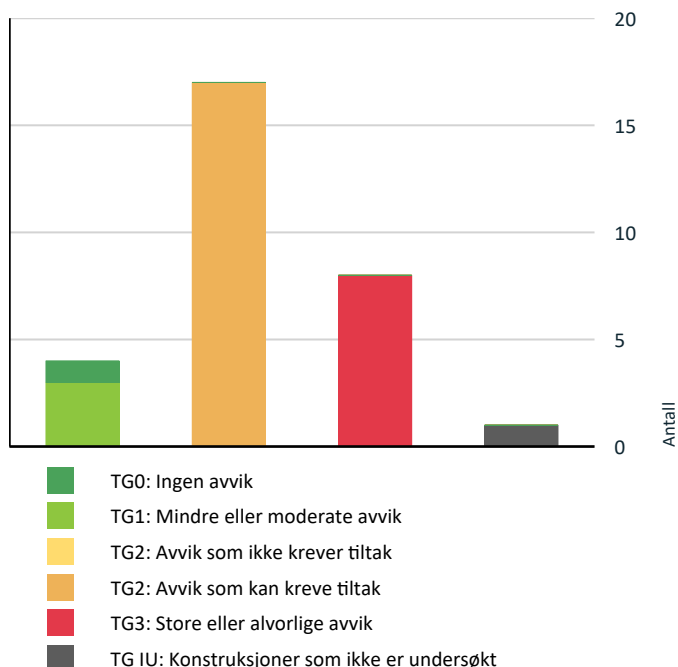
Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

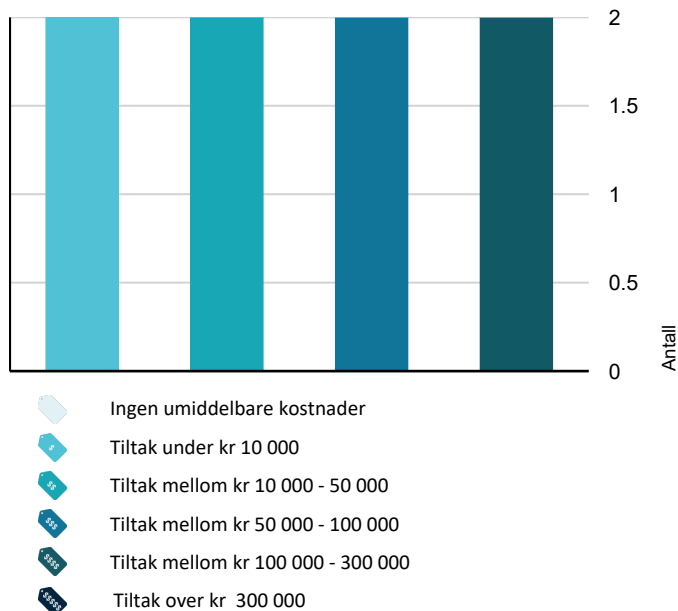
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er usikkert om areal av Bnr 33 er inkludert i oppgitt areal for Bnr 25 slik at trolig er tomt ved hytte oppgitt inkludert begge Bnr, men må avklares med kommunen som evt setter ut grenser.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1940

Anvendelse

Hytte

Standard

Hytte oppført i laftet tømmer med innredet loftsplan og kjeller som benyttes til teknisk.

Innlagt vann og avløp med enkelt hyttebad.

Kjeller benyttes til lagring og teknisk hvor det er innevdig adkomst via luke i gulv og stige ned.

Loft er innredet med soverom innerst og en gang med senger i trapperommet. Kott på sidene.

Kjeler og loft har målt høyde til 1,85m slik at det ikke er måleverdig areal.

Hovedplan inndelt med entre, kjøkken, bad, mellomstue og hovedstue hvor det er adkomst ut til innebygd veranda. Det antas at mellomstue og rom benyttet til bad opprinnelig har vært soverom.

Vedlikehold

Eier har løpende vedlikeholdt bygningen etter behov og det er utført noen oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Sørvegg kledd med trepanel utvendig ca 1990
1990	Modernisering	Skiftet 4 vinduer
1985	Modernisering	Pipe murt opp over tak i ca 1985
1995	Modernisering	Montert dusjkabinett
2000	Modernisering	Montert toalett
2015	Modernisering	Skiftet bereder i ca 2015

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med plater av metall trolig fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Observert noen skader i overflater og løs spiker som er benyttet til festing av plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert takrenner på den ene siden av hytta, oversiden ved adkomst.
Takrenner antas å være fra samme tid som takteking og stedvis noe eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i laftet tømmer trolig fra rundt 1940.

Sørveggen er kledd med liggende trepanel utvendig fra ca 1990 og kledd innvendig fra tidligere tider.

Gavl vegg som er kledd inn er ikke vurdert da dette er en lukket konstruksjon, men eier opplyser at det var en del slitasje/sprekker og derfor ble den kledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er lokalt påvist fukt- råteskader i nedre del av tømmerkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon som delvis er lukket.

Tilstandsrapport

Undertak av flis hvor det er lagt plater av metall over. Kaldloft/kott mot yttervegger.
Ingen synlig ventilering og der det er mulig å vurdere konstruksjonen er det ikke isolert skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen isolering og begrenset ventilering av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Vinduer

Bygningen har vinduer fra opprinnelig byggeår og 4 stk som ble byttet rundt 1990 tallet.

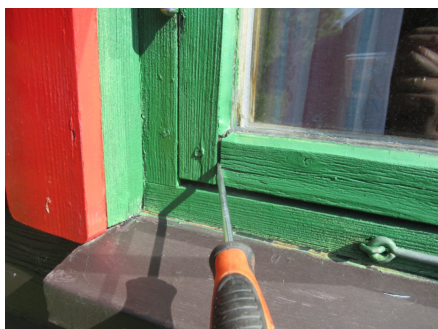
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Adkomstdør av tre kledd med panel og dør fra den innglassede verandaen ut til hovedveranda av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Adkomstdør tetter ikke og har behov for justering.

Verandadør er veldig skjev og slitt grunnet at veranda har sunket og da er vegg dratt med ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opprinnelig veranda er kledd inn og denne har et areal på 8 m² og det er fra denne adkomst videre ut til hovedveranda som er på 16m²
Overbygd inngangsparti med liten veranda er målt til 4m²

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er en del skjevheter slik at det er påregnelig med tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere konstruksjoner og utbedre etter behov. Rekkverk anbefales høynet og åpninger over 10 cm utbedres.
Innebygd veranda må det utføres større tiltak med da justering medfører at del av konstruksjonen må åpnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terreng opp til veranda av tre hvor det ikke er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår som er løpende godt vedlikeholdt etter behov.

Gulv med heltre er av eier slipt i senere tid. Vegger med tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår hvor eier har isolert og lagt papp på undersiden mot kjeller.

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.

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i kjeller påvist sopp på papp under bjelkelaget og råte i nedre del av veggkonstruksjonen slik at det kan være skulte forekomster. et ble ikke demontert papp mellom bjelkelaget for evt å avdekke skader.

Målt skjevheter i gulvoverflater.

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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnader vil variere ut fra omfang slik at det er stor usikkerhet knyttet til kostnader og prisestimat er kun et anslag ut fra at det ikke er omfattende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen som iht opplyst er murt opp ny over tak rundt 1985.

Sotluke i kjeller.

Murt åpen peis i stue med løst gitter, vedovn i sidestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er noe slitt i overflater og det er påvist fuktvandring med noe fuktutslag på loft. Sotluke tetter ikke slik at det renner noe ut fra denne.
Pipe er ikke vurdert innvendig. Ved bruk at peis må gitter benyttes for å tilfredstille avstand til brennbart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler heldekkende beslag over tak for å begrense fuktvandring. Bytte eller tette rundt luke i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under boligen benyttes til teknisk og lagring. Støpt gulv på grunn, gråsteinsmur som er spekket. Kjeller har innevdig adkomst og målt høyde < 1,9m hvor flere målinger viser høyde 1,85m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe fuktvandring og begrenset ventilering med til tider høy fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales bedre ventilering av kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Bratt malt trapp av tre fra hovedplan til innredet loft.

Det er montert rekkverk i trappeløp, men ikke oppe.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Mangler rekkverk oppe, mangler håndløper på vegg og rekkverk er lavt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Da trapp er bratt anbefales håndløper på vegg og montere rekkverk oppe siden loft benyttes til soverom.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med profilerte overflater som er behandlet.

Dører i stue med utskjærte og motivmalte overflater er opprinnelig fra en annen eiendom og iht opplyst trolig da fra første del av 1900 tallet.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad innenfor kjøkkenet ble av eier oppgradert med nytt dusjkabinett i 1995 og nytt toalett i 2000.

Servant med skap på vegg er eldre.

Gulv med heltre, trepanel, tømmer og mur på vegger.

Det er ikke et godkjent våtrom, men benyttes til dette.

Ingen membran eller fuktsikring. Ikke sluk slik at evt lekkasjevann vil trenge ned i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking siden vegger er av tømmer og yttervegger i våtsoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkelt kjøkken hvor det iht opplyst er satt inn en eldre brukt innredning med profilerte fronter. Nedfelt benkebeslag i benkeplate. Plass til vaskemaskin i enden av innredning. Utslagsvask av metall montert på vegg. Komfyr montert i hjørne med ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert på vegg over komfyrplass, men denne er ikke koblet slik at luft føres ut så det føres urensset ut i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Avtrekk føre ut til det fri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør i bygningen er kobberør delvis med plastkappe og skrukoblinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og metall. Soilrør er tildels veldig gamle og trolig da fra opprinnelig byggeår. Plastrør er iht eier skiftet av han rundt år 2000. Durgøventil montert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert ufagmessigheter og manglende oppheng av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering hvor det er noen vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Bereder med kapasitet ca 120 liter er plassert i kjeller.
Opplyst at denne ble montert ny i ca 2015.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk anlegg hvor det er sikringer på vegg i 2 etg.
Anlegget er ikke dimensjonert etter dagens std.

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.
Hyttens elektriske anlegg er gammelt og av ukjent alder da eier ikke har utført noen endringer. Begrenset kapasitet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Da dette er et gmlt anlegg og ikke dimensjonert etter dagens std så anbefales kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteridrift i hytte.

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt løsmasser i grunn under fundamentering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Trolig er det naturlig drenering da ikke annet er kjent.
Ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Opplyst av aier at det tidvis kan være noe fuktig i kjelelr og det er synlig noe fuktvanding i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som er stablet og spekket / påstøpt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert noen sprekker og avflassing på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånede terreng hvor terrenget heller fra vest nedover mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Justere terrenget slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra privat brønn med noe begrenset kapasitet iht opplyst. Opplyst at mellom hytte og brønn er det gammelt jernrør, men at det i brønn er montert et plastrør.

Avløpsrør for toalett er iht opplyst skiftet i 2000 da avløpsanlegget ble oppgradert, men at de gamle soil rørene også er i bruk ut fra boligen. Avløpsrør er derfor av variert alder fra byggeår og 2000.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Hytte har avløpsanlegg fra 2000 iht opplyst og det er da en 3 kammret betongkum og spredgrøft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1940

Kommentar

Antatt byggeår opplyst ved befarings

Standard

Uthus oppført i grovt bindingsverk er kledd med behandlet trepanel utvendig. Gangbru på oversiden for adkomst loft som benyttes til lagring. Tak tekt med plater av metall. Bygget er fundamentert med søyler og pkt på terreng.

Inndelt med flere rom benyttet til lagring. Opplyst at det opprinnelig var utedo i denne bygning.

Vedlikehold

Bygningen er å anse som renoveringsobjekt da det er observert skjevheter, fukt- råteskader.

Innveig var det mye løsøre lagret ved befarings slik at alle overflater ikke er vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Båthus



Anvendelse

Båthus

Byggeår

1966

Kommentar

Opplyst byggeår ved befarings

Standard

Båthus opplyst fra 1966, men antas å være mye eldre da det er flis undertak og bygningen er med på flyfoto fra området på 1950 tallet. Trolig er bygningen fra samme tid som hytte og uthus rundt 1940.

Bygningen er kondemnabel og må ansees som rivningsobjekt da den delvis har falt sammen.

Grunnmur av betong som er ført høyt opp delvis som vegger hvor det over er en trekonstruksjon me dknevegger og takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall.

Sidevegger og bakvegg av betong har delvis falt sammen og hele bygget er på tur til å falle helt sammen.

Tomt rundt bygget er iht målebrev på 300m² Gangvei ned til båthuset er tildels veldig bratt. Tomt er bevikst med lauvtrær og busker.

Vedlikehold

Bygningen er å anse som rivningsobjekt / kondemnabel og ny må bygges.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

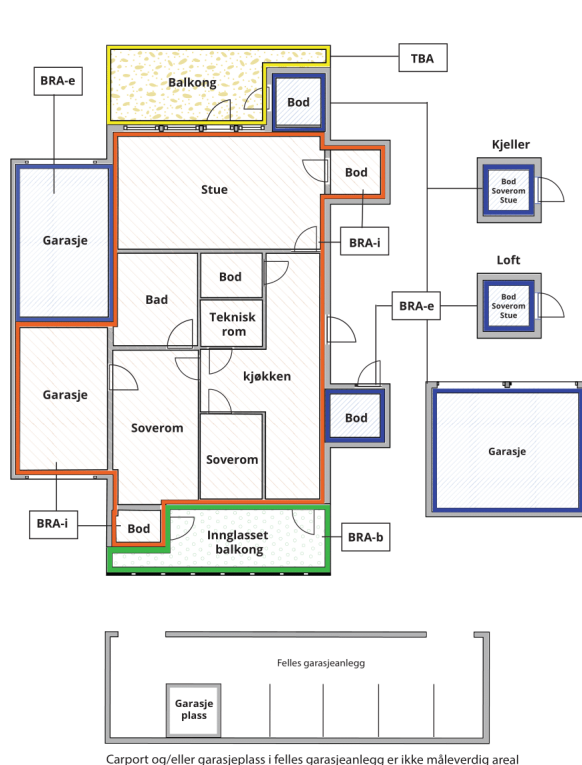
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						24	24
1 Etasje	59		8	67	20		67
Kjeller						32	32
SUM	59		8		20	56	123
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang med trapp og senger, Soverom		
1 Etasje	Entré m trapp til loft, Kjøkken, Bad, Stue, Mellomstue		
Kjeller	Lager / Teknisk		

Kommentar

Loft og kjeller har høyde under 1,9m hvor det ble målt flere steder som viser høyde 1,85m.
Gulvareal for loft som er oppgitt er for den del som benyttes til soverom og gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da dette er en svært gammel hytte så foreligger det 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: Loft benyttet til soverom har høyde under 1,9m.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom, Gang, Boder	

Kommentar

Bygningen er målt til grunnflate 23m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det 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:

Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Båthus	

Kommentar

Areal målt til ca 14m² og har noe usikkerhet da sidevegger og bakvegg delvis har falt sammen og fronten mangler slik at det er påregnelig med avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det 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:

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	0	59
Uthus	0	23
Båthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Morten Lie	Takstingenør
	Stig Walther Sandbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	161	25		0	2088.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einastranda 736

Hjemmelshaver

Sandbakken Stig Walther

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	161	33		0	260 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Einastranda 736

Hjemmelshaver

Stig Walther Sandbakken

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	161	32		0	300 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Einastranda 736 Båthus

Hjemmelshaver

Stig Walther Sandbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende etter vegen Einastranda, tidligere Vestsidvegen i søndre del av Einafjorden. Hytte ligger ovenfor veien og har flott østvendt utsikt mot fjorden. Tilhørende båthus med egen tomt nede ved fjorden ligger ca 200m i gangavstand fra hytte.

Adkomstvei

Privat avkjørsel opp til eiendommen hvor det er god plass for parkering og ferdsel på egen grunn.

Tilknytning vann

Privat vannkilde fra gammel steinsatt brønn som ligger ovenfor tunet. Opplyst at det er noe begrenset kapasitet på brønn, men fungert fint for eier ut fra den bruk det har vært.

Tilknytning avløp

Opplyst at det er privat avløpsanlegg med 3 kamret kum og spredegrøfter. Eier har etablert dette anlegget i ca år 2000 og det fungerer godt for eier ut fra den bruk det har vært.

Regulering

Det foreligger ingen opplysninger om reguleringsplan for området, slik at kommuneplan legges til grunn med spredt bebyggelse og landbruk.

Om tomten

Eiendommens hovedtomt er bebygd med hytte og uthus og er oppgitt til 2089m². Tomt er østvendt og skrår nedover fra vest mot øst. Naturtomt som er noe terrengtilpasset for god bruk. Båthustomten ligger ca 200m i gangavstand nede ved fjorden og det er tildels bratt ned til båthuset.

Tinglyste/andre forhold

Tomteareal må kontrolleres opp mot faktiske forhold da det som er oppgitt for Bnr 25 kan inkludere Bnr 33 og det er avvik mellom beregnet og oppgitt for eiendommen. Skylddeling av 1928 framkommer det ikke noe areal eller tegning som viser areal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev Gnr 161, Bnr 32 Båthuset	19.08.1966	300m ² . Vegrett.	Gjennomgått		Nei
Målebrev Gnr 161, Bnr 33	19.08.1966	260m ² . Vegrett	Gjennomgått		Nei
Skjøte 1983, Gnr 161, Bnr 25+33+32	14.01.1983		Gjennomgått		Nei
Skylddeling	21.04.1928	Skylddeling gjelder Gnr 117, Bnr 25 som er fradelt Bnr 15.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

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 dampsperrer 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/PQ1755>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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