

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sandangervågen 106 , 4130 HJELMELAND

 HJELMELAND kommune

 gnr. 91, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22172-1040

Referansenummer: UN1009

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Malte trevindu, utvendig aluminiumsbeslåtte med 2-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Sørøst vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang, terrassedør fra stue / kjøkken og terrassedør fra gang v/ soverom.

Nordvest vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og finer plater.

Himling er i hovedsak belagt med panel, spiler og finer plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Hvam vedovn m/ stålpipes montert i stue / kjøkken.

Slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Soverom med åpent badrom mot Øst / ugunstige løsninger for våtrom.

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak. Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken under sokkel, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.

Vaskerom

Finerplater på vegg og i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, vannmåler, hovedstoppekran, ekspansjonskar og sikringsskap. Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Bad mot Nordvest.

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak. Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.

Frittstående kjøll / fryseskap er plassert i vindfang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på vaskerom.

OSO RS 200 - 198 ltr. 2kW varmtvannsbereder, plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

Balansert ventilasjon, systemair SAVE VTR 200/B L ventilasjonsaggregat plassert i uinnredet kjeller.

Villavent sentralstøvsuger, plassert i uinnredet kjeller.

El-gulvvarme i vindfang, gang, soverom mot Nord og begge bad.

Downlights på soverom mot Sør, gang mellom soverom og vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uinnredet kjeller med tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet, er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det bør undersøkes nærmere om dette er godkjent hos Hjelmeland kommune, evt. tiltak må vurderes deretter.

Det er fremlagt ferdigattest på fritidsboligen datert 28.01.2021.

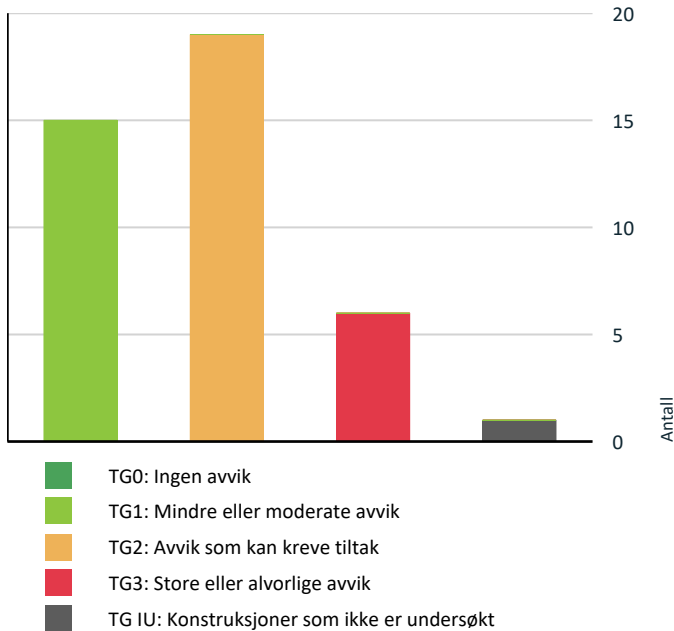
Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger eller ferdigattest på naust og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

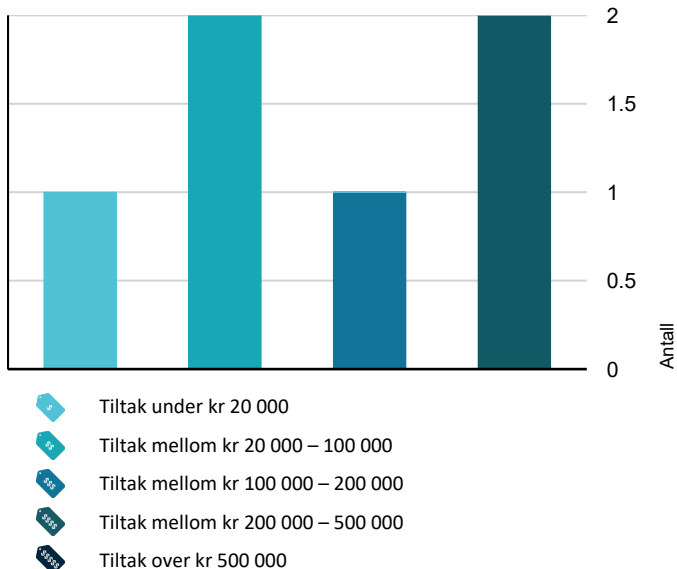
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, manglende tetting mellom vinduer i stue, noen vinduer tar i karm, slittasje i vinduskarmer, og råteskade i karm på soveromsvindu mot Sør. Pga. manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres fuktighet flere steder, ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater tak, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og det er registrert åpne flater med EPS innvendig på yttervegger, dette er brannfarlig materiale som må kles igjen med f.eks. gipsplater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering / grunnmursplast, som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur. Se fuktmålinger i "rom under terreng"

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuksikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengtet faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registreres 5 mm. motfall, målt fra toalett-kasse til åpning dusjhjørne og manglende silikon og fuging mellom fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Det registreres manglende listing / fuging mellom gulv / vegger, glipper i gulv og noe knirk i parkett stue. I følge eier er listing / fuging en bevisst løsning / utførelse.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte / manglende ventil i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det registreres manglende brennplater inni vedovn og det er ikke fremlagt dokumentasjon på på tilsyn / feiing.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Det er avvik:

Skyvedør tar i karm og stedvis manglende lister rund innerdører.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekker og værslitt /svertesopp i trekledning.

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

Det er avvik:

Det registreres rust i bunnen av varmtvannsbereder og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

Det er avvik:

Det registreres åpning i kassen v/ bakdør, fuktmerker i sprerr / osb plater, manglende tilkomst til loft over vaskerom og bad.

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

Det er avvik:

Det registreres ufullstendig natursteinmur i den øvre delen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres løse dørhåndtak, manglende beslag under dører, fuktskader i begge ytterdører, utettheter mellom karm / hoved ytterdør og sprekker i treverk på balkongdør ut fra kjøkken.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, lekkasje i blandebatteri på servant, fuktmerker i finerplate under vask og stikkontakt er plassert i våtsone.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig overflate og døren er ikke ferdigstilt med foringer, belistning og sokkel.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende fugging av sokkelfliser og manglende overgangslist v/ dørterskel.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utett rørgjenomrøringer i vegg og tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, missfaring og sprekker i flisefuger.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utette rørgjenomrøring under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det registreres manglende snøfangere på tak, ikke tilfredsstillende rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, da de store vinduene ikke er åpnevinduer. Brannsløkker er kun 2 kg. pulver (kravet er minimum 6 kg. iht. forskrift om brannforebygging) det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2013

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge tidligere salg

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

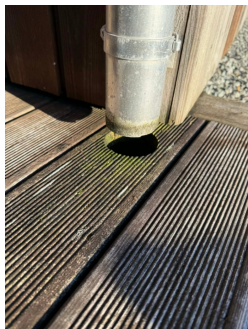
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Anbefaler å føre nedløpsrør gjennom terrassebord.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

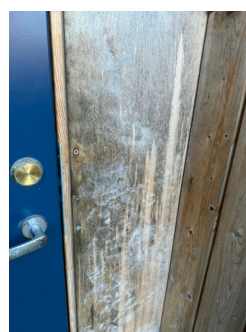
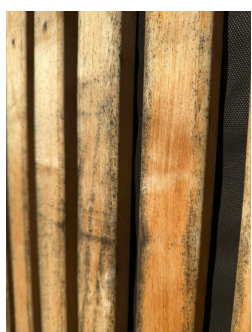
Det er registrert sprekker og værslitt /svertesopp i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og bytte sprukne kledningsbord.

Tilstandsrapport



TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

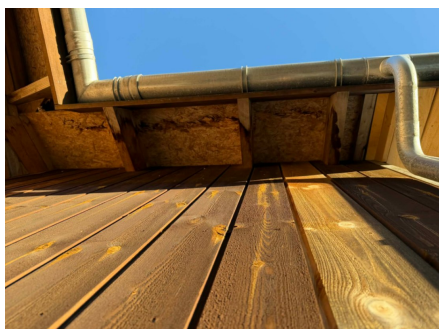
- Det er avvik:

Det registreres åpning i kassen v/ bakdør, fuktmerker i sprerr / osb plater, manglende tilkomst til loft over vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å inspisere fuktmerker i sprerr / osb plater, tette åpning i kassen v/ bakdør evt. tiltak må vurderes deretter og etablere tilkomst til loft over vaskerom / bad.



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu, utvendig aluminiumsbeslåtte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, manglende tetting mellom vinduer i stue, noen vinduer tar i karm, slittasje i vinduskarmer. og råteskade i karm på soveromsvindu mot Sør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er aluminiumsbeslåt, det er ikke tilkomst for å skjekke råteskader i treverk bak aluminium. Da må alulister demonteres. Det ene vinduet på soverom mot Sør hadde løs alu. list og her ble det påvist råteskader i karm. Det anbefales ytterligere undersøkelser av de andre vinduene for å bekrefte / avkrefte råteskader i disse vinduene også. Tette mellom vinduer i stue og ventilasjonsaggregat bør står på normal / max for bedre luftsirkulasjon, for unngå innvendig kondens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres løse dørhåndtak, manglende beslag under dører, fuktskader i begge ytterdører, utettheter mellom karm / hoved ytterdør og sprekker i treverk på balkongdør ut fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å stramme dørhåndtak, montere beslag under dører, bytte dørblad / justere ytterdører og overflatebehandle balkongdør ut fra kjøkken.

Tilstandsrapport



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørøst vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang, terrassedør fra stue / kjøkken og terrassedør fra gang v/ soverom.

Nordvest vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

Noe areal avvik kan fårekomme pga. vanskelig oppmåling med vinkler og utskjæringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

INNSENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og finer plater.

Himling er i hovedsak belagt med panel, spiler og finer plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende listing / fuging mellom gulv / vegger, glipper i gulv og noe knirk i parkett stue. I følge eier er listing / fuging en bevisst løsning / utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å liste overganger mellom gulv / vegg, fuge det det mangler og utbedre knirk i parkett stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 12 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hwam vedovn m/ stålpipes monterte i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende brennplater inni vedovn og det er ikke fremlagt dokumentasjon på på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte brennplater inni vedovn og det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet.

Gulv er belagt med betong og pukk i mellomgang.

Vegger er oppført i thermomur.

Tak er belagt med aluminiumsfolie.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres fuktighet flere steder, ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater tak, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og det er registrert åpne flater med EPS innvendig på yttervegger, dette er brannfarlig materiale som må kles igjen med f.eks. gipsplater.

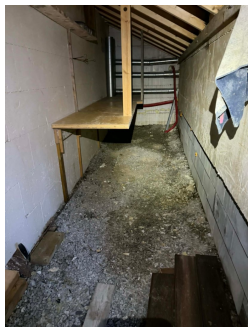
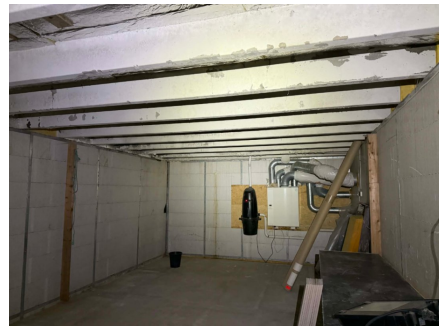
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av fukskadet materieler mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Punkt "rom under terreng" må ses i sammenheng med punkt "drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette og profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør tar i karm og stedvis manglende lister rund innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tar i karm og liste rundt innerdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

Generell

Beskrivelse

Soverom med åpent badertrom mot Øst / ugunstige løsninger for våtrom.

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registreres 5 mm. motfall, målt fra toalettasse til åpning dusjhjørne og manglende silikon og fuging mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en evt. lekkasje fra toalett / vask vil ikke dette vanne renne til sluk, men mot toalettkasse pga. motfall. Anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk og silkonere / fuge rundt fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken under sokkel, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjsonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Finerplater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig overflate og døren er ikke ferdigstilt med foringer, belistning og sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle vegger med fuktbestandig overflatebehandling, ferdigstille innerdør med foringer, belistning og sokkel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende fuging av sokkelfliser og manglende overgangslist v/ dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fuge sokkellist og montere overgangslist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett rørgjenomringer i vegg og tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjenomringer i vegg, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, vannmåler, hovedstoppekran, ekspansjonskar og sikringsskap.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte / manglende ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad mot Nordvest.

1 ETASJE > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, missfaring og sprekker i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering. Fjerne missfargede / sprukne fuger og legge nye.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

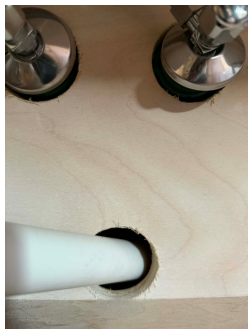
- Det er avvik:

Det registreres utette rørgjennomføring under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

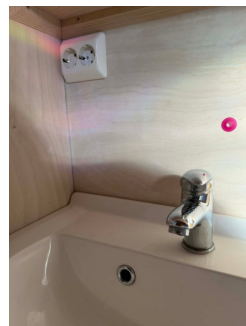
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, lekkasje i blandebatteri på servant, fuktmerker i finerplate under vask og stikkontakt er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, bytte blandebatteri på servant, bytte finerplate under vask og bytte til en IP44 stikkontakt v/ vask.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjsonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekuem, 1 greps blandebatteri, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.

Frittstående kjøll / fryseskap er plassert i vindfang.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanipex rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på vaskerom.

Det registreres manglende kursfortegnelse av vannrør, dette bør etableres i vannfordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 200/B L ventilasjonsaggregat plassert i uinnredet kjeller.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO RS 200 - 198 ltr. 2kW

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rust i bunnen av varmtvannsbereder og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Villavent sentralstøvsuger plassert i uinnredet kjeller.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom.

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.

2013 Nybygg

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Fritidsboligens elanlegg er fra byggeår, uten dokumentasjon som samsvarserklæring eller elkontroll.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering / grunnmursplast, som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur. Se fuktmålinger i "rom under terreng"

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

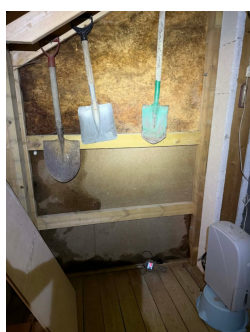
- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon, etablere av drenering / fuktsikring rundt heler uinnredet kjeller og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 1U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren mon kjellerrom er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ufullstendig natursteinmur i den øvre delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bygge opp / forsterke natursteinmur.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fall inn mot fritidsboligen må utbedrer og vurderes i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det registreres manglende snøfangere på tak, ikke tilfredstillende rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, da de store vinduene ikke er åpnevinduer. Brannslukker er kun 2 kg. pulver (kravet er minimum 6 kg. iht. forskrift om brannforebygging) det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å montere snøfangere på tak, utbedre rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, bytte brannslukker til minimum 6 kg, utføre radonmåling og utbedre åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

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

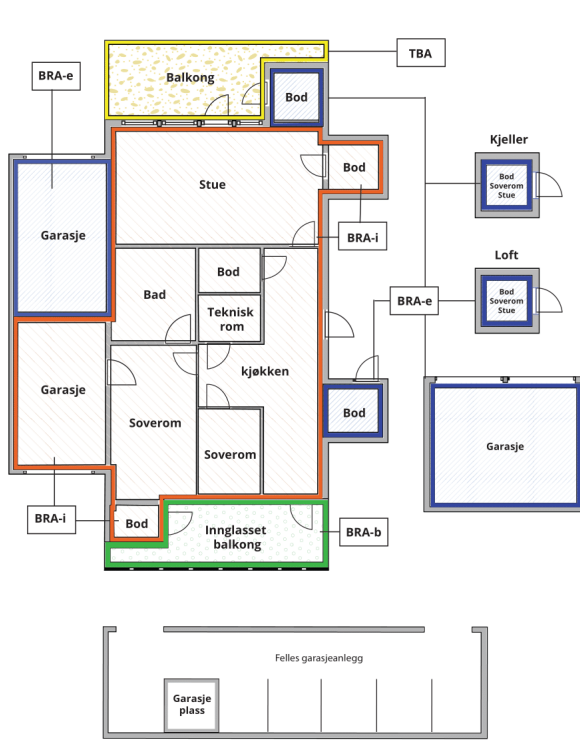
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

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)				
Kjeller	54			54			54
1 Etasje	90			90	44		90
Hems						23	23
SUM	144				44	23	167
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad / soverom 4, vaskerom, stue / kjøkken, bad		
Hems	Hems 1, hems 2, hems 3, hems 4, hems 5		

Kommentar

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal).

Hems 1 - mot Nord over bad /soverom på 3 kvm. Takhøyde 1,06 mtr. - 1,73 mtr. Hems 2 over vindfang på 8 kvm. Takhøyde 0,90 mtr. - 1,495 mtr. Hems 3 - over soverom mot Sør på 6 kvm. Takhøyde 1,25 mtr. - 1,50 mtr. Hems 4 - over midtre soverom på 3 kvm. Takhøyde 0,95 mtr. - 1,52 mtr. og Hems 5 - over soverom mot Vest på 3 kvm. Takhøyde 1,00 mtr. - 1,48 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde målt i uinnredet kjeller 2,18 mtr. Vindfang 2,15 mtr. og stue 2,63 mtr. - 3,96 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Uinnredet kjeller med tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet, er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det bør undersøkes nærmere om dette er godkjent hos Hjelmeland kommune, evt. tiltak må vurderes deretter.

Det er fremlagt ferdigattest på fritidsboligen datert 28.01.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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		11		11	50
SUM		11			50
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		1 / 3 del av naust	

Kommentar

Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

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

Terrasse areal kan ha noe avvik da dette er vanskelig å måle pga. vinkler og utskjæringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger eller ferdigattest på naust og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	90	54
Naust	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom kjeller er et uinnredet kjellerrom med tilkomst via luke i vegg på soverom mot Sør.

P-rom vindfang, gang, vaskerom, bad, bad / soverom, 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Naust

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Elin Bjerga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	91	33		0	931.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandangervågen 106

Hjemmelshaver

Bjerga Elin, Bjerga Kurt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt i Sandangervågen på Randøy i Hjelmeland kommune.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

I følge eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder / konstruksjon.

Vedlikehold

Vedlikehold må påberegnes.

Beskrivelse

1 / 3 del av naust, den delen mot Sørvest v/ gapahuk.

BRA-e på 11 kvm. Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse.

Vindu med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med fliser.

Vegger er belagt med panel.

Himling er belagt med panel.

Bod med enkel kjøkken innredning, bad med vask, toalett og dusjhjørne.

Vannfordelerskap, sikringsskap og el-gulvvarme.

Det registreres manglende mekanisk avtrekk på bad / kjøkken, skader i ytterdør, slitt terrasse, svertesopp i kledning, mose på tak og stedvis løse stein på taket.

Vedlikehold og noe oppgraderinger på påberegnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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