

Tilstandsrapport

 Naust

 Dreganesvegen , 5580 ØLEN

 VINDAFJORD kommune

 gnr. 266, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 21440-1181

Eiendomsverdi ref nr: UA2032

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



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

Rapportansvarlig



Øyvind Steinnes

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@bjorsviktakst.no

919 28 312

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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

Naust inneholdende 1 etasje og loft.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Naust - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenne og nedløp i plast.
Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu
Malt ytterdør i tre.
Terrassedør i kompositt

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt overflate.
Innvendige tak har malte plater, malt overflate og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Det er ukjent om bygget er bygget med radonsperre.
Naust har behandlet tretrapp.
Naust har malte formpresset dører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran lokalisert i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naust har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på 50 liter.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.
Brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Montert utvendig knotteplast.
Naust har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Vanntilførsel fra Ølen Vassverk.
Avløp tilkoblet septiktank, som deles med naboer.
Septiktanken er av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

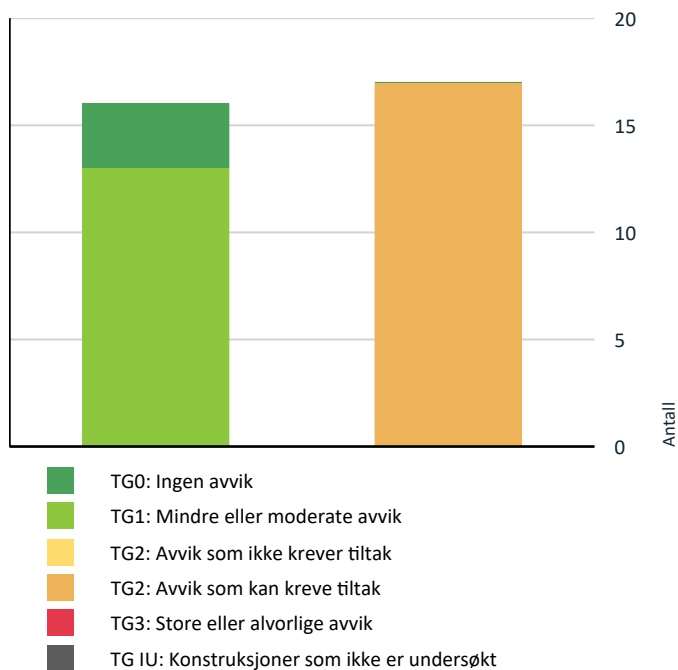
Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av naust og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Grad av utnyttning for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Hvor det er våtrom med gulvflis, er det utført stikk kontroll vedrørende eventuell bom under flis (ikke hele gulv er kontrollert)

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.

Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten rom under terreng.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt. Kaldt loft/loft uten gulv, er ikke besiktiget grunnet HMS

Lyd/lydnivå mellom naust, er ikke kontrollert/omtalt.

Brannskille er ikke undersøkt, da overflater er kledd igjen (ukjent om det er bygget som godkjent brannskille, da rom i stor grad er blitt innredet som oppholdsrom.

Oppsummering av avvik

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

Naust

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Innredet loft.
------	---------------	----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på taktekking bør fjernes, da mose kan bidra til kortere levetid for taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Forutsatt at ytterdør loft som benyttes.

Påvist vann i takrenne, som ikke renner til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenne bør renskes, og sørge for at vann i takrenne renner til taknedløp.

Vann som blir liggende i plassbygd takrenne, kan enklere føre til fuktinntregning, dersom oppstår skade på plassbygd takrenne. Manglende snøfanger kan medføre til snøfall fra taktekking (kan medføre skader på person/husdyr)

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke påvist bruk av museband.

Overgang grunnmur og bindingsverkskonstruksjon er ikke tilstrekkelig tettet for mus/liknende.

Begrense tilgang luft bak bordkledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bordkledning som er avsluttet nær terreng, kan ha kortere levetid grunnet hyppigere fuktpåkjenning.

Åpninger i museband må tettes, for å sikre mot adkomst for mus via klaring mellom grunnmur og bordkledning.

Mus/skadedyr som kommer inn i konstruksjon, kan medføre skader på konstruksjon.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eventuell lufting er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist skjevheter i mønedrager.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere for å avklare årsak til skjevhet i mønedrager.

Dersom skjevhet har oppstått etter byggetidspunkt, er dette symptom på setning.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu fra 2005.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vindu som er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt trevirke må overflatebehandles (manglende overflatebehandling vil medføre kortere levetid).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdører i tre.

Terrassedør i kompositt fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm.

Terrassedør tar i karm.

Det er ikke tett mellom dør og karm på terrassedør.

Det må brukes kloss under dørbblad terrassedør når står åpen, for at ikke skal sige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller åpning mellom karm og dørbblad, må justeres slik at fungerer som tiltenkt.

Dører som tar i karm, kan over tid medføre merskade på dør.

Dør med åpning mellom karm og dørbblad, bør justeres slik at ikke kaldtrekk kommer inn via åpning.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Brygge.

Flytebrygge med utligger.

Deles med naboer.

Kaianlegg er ikke tilstandsvurdert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene har malte plater og malt overflate.

Innvendige tak har malte plater, malt overflate og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist gulvfliser med hullrom under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

Stue loft er kontrollert (målt 27 mm høydeforskjell)

Stue/kjøkken er kontrollert (målt 15 mm høydeforskjell)

Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.

Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

Vurdering av avvik:

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

Bjelkelag "gynger" noe ved belastning, i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 naust som dette.

Dersom bolig en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i gulv kan medføre til vanskeligheter med møblering, samt merkbar høydeforskjell på gulv ved gange over gulv.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om bygget er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

Tilstandsrapport

TG 0 Rom Under Terreng

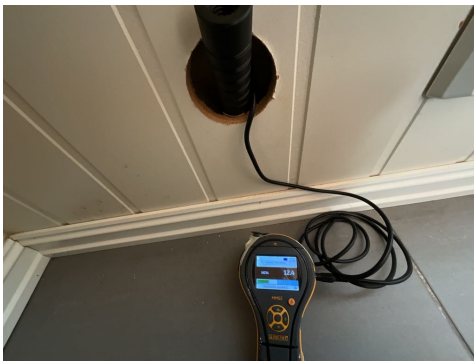
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hull tatt i under trapp.

Fuktmåler er justert for nordisk gran.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Naust har behandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12,3cm.

Høyde rekkverk er målt til cirka 86cm, mens dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Naust har malte formpresset dører med profil.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.

Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke fuktbestandig materiell på vegger.

Dør står mindre enn 1 meter fra dusjkabinett.

Vannsløp på veggplater kan medføre at vann renner ned og inn under vinylbelegg på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør/veggplater må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjennning kan føre til fuktskader).

Veggplater må byttes til fuktbestandig overflate, dersom skal byttes fra dusjkabinett til dusjvegger/liknende.

Vann inn under vinylbelegg vil medføre fuktskade på konstruksjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Det er målt til 10mm , fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 136cm.

Det er målt cirka 25mm oppbrett vinylbelegg ved dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørbblad.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Rørføring er i vegg mot terreng samt mot nabobygning.
Ved fuktsøk er det ikke indikasjon/symtom på lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er ved fuktsøk ikke påvist indikasjon på fuktighet i konstruksjon.
Det er ikke påvist symtom på fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må følges med på eventuelle symtom.

Ved eventuell oppdaget symtom, må konstruksjon undersøkes nærmere for å avklare årsak/omfang.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran lokalisert i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke montert sprut beskyttelse inne i rørskap.

Rørkurser er ikke tilstrekkelig festet i rørskap.

Påvist rustdannelse i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende sprutdeksel kan medføre at vann renner ut ved rørskap, og ikke via avløp.

Årsak til rustdannelse må undersøkes nærmere for å avklare årsak, og utbedre årsak for å hindre utvikling av rustdannelse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naust har naturlig ventilasjon.

Veggventiler og vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 50 liter.

Årstill: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB står plassert i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Ved lekkasje/vannuttømming fra varmtvannstanken er det ikke sluk/vannstoppventil som sørger for at vann stopper/renner til sluk.
Dette vil føre til fuktskader/fuktskader på tilstøtende konstruksjon.

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.

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

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Montert AMS måler.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kontrollerklæring for nyanlegg datert 09.05.08.
Samsvarserklæring for innstallasjon loft datert 29.05.12.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

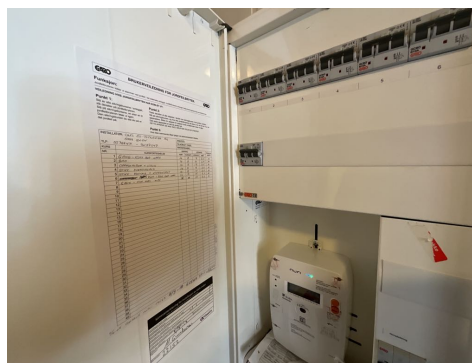
Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Grunnet alder må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



! 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.

Beskrivelse

Brannvarsler.

- Er det skader på røykvarslere?
Ja
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Montert utvendig knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kosmetisk avvik.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Singlet parkering på østside av naust.

Støypet dekke på nord og vest side av naust.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel fra Ølen Vassverk.

Avløp tilkoblet septiktank, som deles med naboer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Ukjent alder.

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.

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Arealer

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	31			31	
1 Etasje	36			36	
SUM	67				
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bod, stue		
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, hall m/trapp		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjaker, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Det er gulvareal som ikke er målbart grunnet takhøyde under 1,9 m.
Gulvareal på bod loft, er ikke målbar grunnet takhøyde.
Har vurdert areal til BRA-I, grunnet type rom/bygg (skjønsmessig vurdering)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av naust og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

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: Avvik på dagslysflate vindu, stue loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
19.4.2023	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Linda Karin Serine Stiansen-Rullestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	266	49		0	132.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dreganesvegen

Hjemmelshaver

Stiansen-Rullestad Linda Karin Serine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Dreganes i Ølen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Ølen Vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2023		Fremvist	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke fremlagt. Ikke tilgjengelige tegninger via kommunale dokumenter, ved utarbeidelse av rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2023	
2	16.03.2026	Oppdatert tilstandsrapport, grunnet gyldighet.

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.