

Tilstandsrapport

📍 Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 18, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20835-1054

Referansenummer: RM1037

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Leif



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger ved Kirkehamnveien på øya Hydra i Flekkefjord kommune. Ligger usjenert til med egen bryggeplass ved fjorden.
Eiendommen ligger østvendt og med gode parkeringsmuligheter på egen tomt og er opparbeidet med hage og flere utvendige platåer.

Fritidsboligen er ett tidligere grendehus/forsamlingshus og inneholder storsal i 1 etasje.

Rapporten er en oppdatert rapport fra 2022 og med ny befaring 4 Juni 2025.

Nåværende eier har eid boligen siden 1996 og det er gjort flere oppgraderinger de siste 25-30 årene og det kan navnes nytt bad i 2 etasje samt skifte av utvendige vann og avløpsledninger.
Det er også byttet tak på kvister og nye gulver i stuer samt himling i stue i storsal. Dette etter stormskade i 2000.

Ellers er de fleste overflater fra byggeår i 1933.
Overflater som utvendig kledning, vinduer og tak har oppnådd høy alder og det må forventes flere oppgraderinger den neste tiden men tidspunkt kan ikke settes eksakt.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Enkelte settingsskader i utvendig betongtrapp
- Små skjevheter og knirk i innvendige etasjeskille må påberegnes.
- Det er fuktinntrengning i kjellerrom.
- Rekkverk i trapp er for lavt etter dagens forskrifter.
- Vinduer og dører av eldre årgang har enkelte knekte glass.
- Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter
- Det er enkelte fuktsymptomer i undertak på kott i 3 etasje.
- Utvendige overflater stort sett fra byggeår.

Avvik TG3:

- Piper og ildsteder har ikke vært i bruk de siste 25 år og må ikke brukes før branntilsyn med godkjenninger.
- Drenering, terreng og rom under terreng har avvik.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt

- God utsikt over fjorden og det medfølger tomt helt ned til sjøen med egen brygge.
- Usjenert beliggenhet.
- Eldre bolig med sjel og sjarm
- 2 soverom og sovealkover i 3 etasje.
- Nyere båndteking og gulver i stuer.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

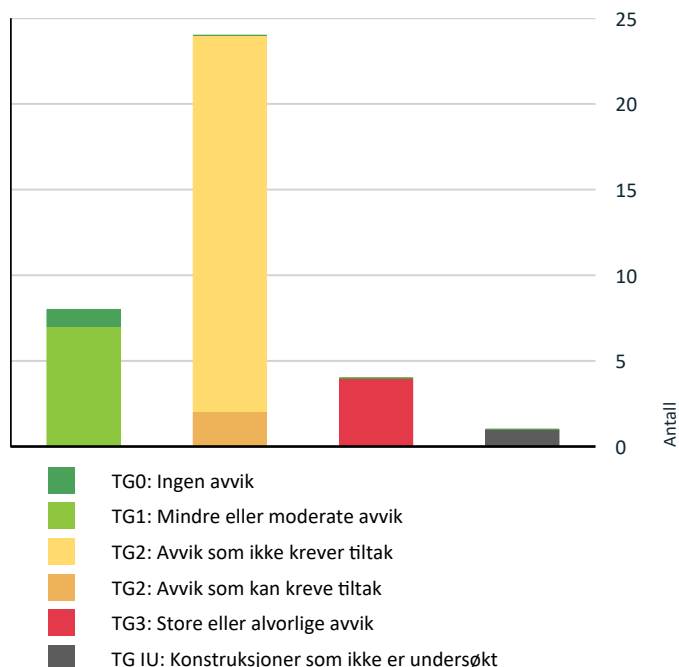
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

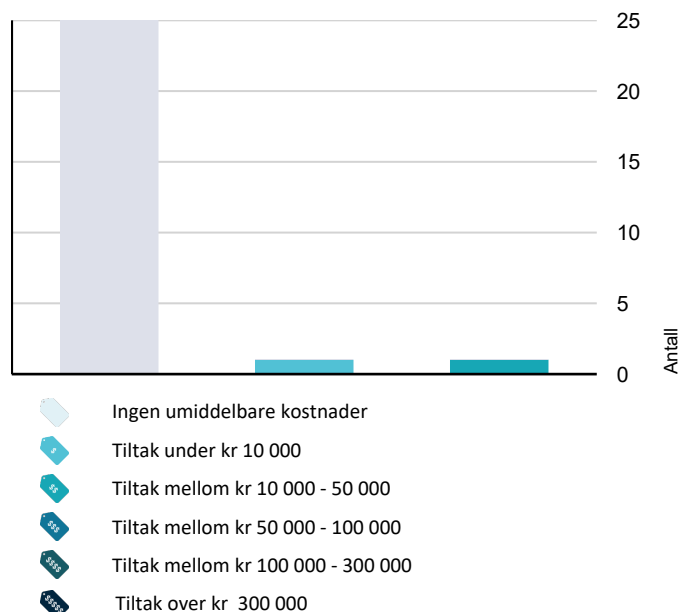
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplet tilstandsvurdering av fritidsbolig i Kirkehamn på øya Hidra i Flekkefjord Kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring og kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje 1 > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Nytt innvendig gulv i stue 3 etasje og i storsal etter vannlekkasje. Også ny himling i stor sal.
2000	Modernisering	Ny utvendig båndteking på kvister etter storm.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Skifertak fra byggeår med undertak av antatt eldre papp og takbord. Yttertak er besiktiget fra bakkenivå og fritidsboligen er høy så inspeksjon har vært begrenset.

Skifertakstein har lang levetid men det er viktig å følge med på symptomer som løse eller ujevne stein da det kan være symptom på dårlig festede stein eller sviktende undertak.

Eier forteller at det ligger sort papp under skiferstein.

Ifølge eier har det enkelte ganger de siste 20 årene vært løse stein men er utbedret omgående.

Kvister mot øst har yttertak av båndteking og har ifølge eier referanse år 2000. Ble da utbedret etter stormskade.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon på kott ved kvister er det funnet noen fuktmerker i og rundt overgang til kvister mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Skiferstein er tilnærmet vedlikeholdsfritt men tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Fuktmerker er antatt fra tidligere utettheter og virker tørr på befaringsdagen.

Undertak er synlig for inspeksjon og bør jevnlig overvåkes for fuktsymptomer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Dels stålrenner og dels plastrenner.

Kvister med båndteking fra år 2000.

En pipe har stål pipehatt av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

En pipe har pusset betongoverflate og overgang til skifertak ser noe mangelfull ut.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere.

Overgang betongpipe mot skifertak bør undersøkes nærmere for å unngå eventuelle fuktinnsig til takkonstruksjon.

Takrenner og nedløp er enkelte plasser eldre og det må påberegnes utskiftninger av deler av beslag de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Uisolert bindingsverk i tre med ytterkledning av stående malt trekledning fra byggeår.

Kledning er inspisert fra bakkenivå og god og hard overflate. Det er registrert enkelte ujevne skjøter men ellers er kledning uten direkte råteskader.

Bemerket at vegger er kun besiktiget fra bakkenivå og vegger er høye så det er begrenset med inspeksjonsmuligheter.

Ifølge eier er det foretatt små utskiftninger av enkelte bord det siste halvåret men ellers er kledning fra byggeår.

Det er ukjent vindtetting men ingen vindtetting eller sort veggpapp bak kledning. Denne vindtetting er skjult konstruksjon og ukjent kvalitet eller innhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert lufting bak ytterkledning for luftgjennomstrømninger. Dette var lite brukt ref. Byggeår.

Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vil være normalt å etablere lufting og ny vindtetting på bindingsverket ved kledningsskifte.

Kledning er fra byggeår og det kan ikke utelukkes utskiftinger av deler av kledning de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av sperrer med bærende undertak av takbord. Bjelker har lang avstand i mellom seg enn etter dagens moduler men normalt ref. byggeår.

Det er funnet enkelte misfarginger på undertak og spesielt gjelder dette inne i kott ved kvister. Her er det også registrert fuktmerker enkelte plasser. Store deler av undertak kan lett inspiseres på på skråloft.

Enkelte av vindskier og vannbord på taket er nylig skiftet og er ok.

Det er funnet spor av borebiller i konstruksjoner men dette har eier utbedret ved påsmurning av Protox behandlingsmiddel for utrydding av disse borebillene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er enkelte misfarginger på undersiden av undertaket. Dette kan være tidligere misfarginger fra lekkasje fra kvist i år 2000.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er viktig med god utlufting i kott og det bør gjennomføres nøyere undersøkelser rundt overganger kvist hovedtak for å sjekke eventuelle dårlige overganger eller løse skiferstein.

Eier har nylig giftbehandlet takkonstruksjon for utrydding av borebiller og det er fremlagt dokumentasjon på type middel brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 1 lags glass fra byggeår. Vinduer er nærmere 100 år og har oppnådd høy alder. Enkelte rammer har noe sprekker i seg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Flere av vinduer kan ikke åpnes. Antas pga. fuktig værklime på befaringsdagen.

Det er funnet flere sprukne glass på vinduer og enkelte rammer har noe sprekker i seg.

Enkelte vinduer har avflassinger i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindusrammer trutner i fuktig klima og rammer må eventuelt høvles for bedre passasje mellom vindus og glassramme.

Sprukne glass bør skiftes og viktig med god malingsbeskyttelse utvendig for lengst mulig levetid på vinduer. Bemerk at det har vært begrenset tilgang for besiktigelse av utvendig vindusflater.

Takvindu er av eldre stålramme med enkle glass.

Det kan ikke utelukkes utskifting av deler av vinduer de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malte tredører fra byggeår.

Bakdør ved storsal er ikke åpnet de siste 20 år og ikke besiktiget.

Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Bakdør ved storsal er ikke funksjonsprøvd eller besiktiget.

Dører er utett og henger noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører kan justeres og tilføres enkelte pakninger for bedre tetthet.

Det må forventes at dører med tiden må skiftes.

Etterbehandle dører for lengst mulig levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/ gangbane i tre mot vest.

Terrassebord ser ok ut og ifølge eier er terrassebord lagt nye i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp av ukjent årstall fra parkering opp til inngangsparti. Enkel tretrapp fra uteområde i sør og opp mot utebod og bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er av enkel utførelse og eier har nylig lagt ned ekstra forsterkning med terrassebord i første sortering i trinn for litt mer stabilitet.

Eldre trinn ligger igjen og er av ukjent kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det trengs ikke utbedringer. Det anbefales å lage tykke gjennomgående trinn og noe sterkere vange i trapp for optimalisering av tretrapp.

Betongtrapp har flere sprekker i seg og bør etterstøpes eller fuges.

Håndløper bør monteres på begge sider av trapp i hagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver bestående av furugulv enten fra byggeår eller fra år 2000. Gulver i stue 3 etasje og storsal samt hall er nye i 2000 grunnet vannlekkasje fra taket.

Vegger bestående av trepanel fra byggeår.

Himling av trepanel og malte himlingsplater fra byggeår eller år 2000.

Overflater er godt ivaretatt gjennom årene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre med bærende gulv i furubord.

Gulver er isolerte og ved punktvis høydesjekk er det avvik på ca 2-3 cm. Dette er normalt mht. alder og byggemåte ref. byggeår i 1933.

Dimensjonering av bjelkelag er ikke etter dagens standard og noe svikt og knirk må påberegnes på gulver.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved punktsjekk på gulver er det avvik på ca 20-30 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonsperre fantes ikke ref. byggeår og det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Det er etablert 2 stk. piper i fritidsboligen men ingen av disse har vært i bruk så lenge nåværende eier har eid boligen. (1996). Piper er mursteinspiper uten innerrør og med en rekke ovner etablert i de forskjellige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovner og piper har ikke vært i bruk på 29 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tilsyn av feier eller brannvernsmyndigheter for godkjenning av piper og fyringsplasser.

Det må ikke fyres i piper før dette tilsynet er gjennomført og piper /ildsteder er blitt godkjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med synlige betong og gråsteinsmur.

Betonggulv som er meislet opp for legging av nye avløp og vannledninger.

Alle overflater er synlige for inspeksjon og det er ingen treverk i rommet annet enn himling.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller har fuktinnslag både på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kjellerrom kan kun brukes til lagerrom da det er fukt i bakvegg og gulver. Ved endret bruk til oppholdsrom må større tiltak utføres som utvendig drenering av mur.

Dreneringsarbeider er tilnærmet umulig å utføre og fuktinnslag i kjellerrom må forventes.

Kostnadsestimat ikke satt.

Se også punkt drenering og rom terrengforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeår.

Trapp til hems er løs hemsstige plassert på vegg.

Trapper er fra byggeår og er brede og med ok gange.

Rekkverk i tre i 2 etasje har høyde på 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Returrekkverk i 2 etasje har høyde på 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å forhøye rekkverk på returrekke opp til minst 90 cm høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte tredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører skrapet i karm og er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes på slike eldre dører at de er utette og vindskjeve.

Dører kan justeres og høvles ved behov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ferdigmalte panelplater på vegger og panel i tak.
Panelplater på vegger er ifølge eier monterte i 2000..

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panelplater er ikke egnet til bruk i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales å forsegle plater med egnet materiale i våtsoner som rundt toalett og servant. Panelplater kan svelle og motta fukt ved vannsøl direkte på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med oppkant bak panelplater.
Gulvet er flatt med sluk under dusjkabinett og med oppkant ved dør på 50 mm.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det trenger ikke utbedringstiltak på gulvet. Baderommet er forholdsvis lite og oppkant er på 5 cm.
Lekkasjevann vil renne til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg fra 2000 som synlig membran.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse men belegg er synlig for inspeksjon til en hver tid.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjkabinett samt toalett.
Normal aldersslitasje må forventes.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Veggmontert ventil i baderommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hullboring i vegg i gang bak dusjkabinett.
Det er ikke funnet fukt eller råtesymptomer i vegg.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med beiset overflate og laminat benkeplate.
Hvitevarer av kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Benkeplate har noen små skader rundt komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales at benkeplate forsegles med silikon el. for å unngå fuktinntrengning i plate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Eldre ventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er av ukjent alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

ETASJE 1 > WC

Overflater og konstruksjon

Enkel WC med toalett og vask.
Belegg på gulv og panelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist andre avvik:

Belegg er lagt direkte på furugulv og enkelte overganger har buler og er skarpe.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Viktig å følge med på beleggkanter for sjekk av sprekker. Det anbefales å installere Waterguard på utsatte installasjoner for å unngå at eventuelle lekkasjevann trenger inn i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør som vannforsyning til installasjoner på badetrom.
Rør i rør ledninger for forsyning til kjøkken. Ifølge eier er rør i rør ledninger fra 2000.

Rør er delvis synlig i kjeller før det ledes videre opp i skjulte konstruksjoner.

Kobberrør er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Kobberrør er av ukjent alder men antatt over 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Installer Waterguard på utsatte installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Delvis synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i fritidsboligen. Dette er normalt ref. byggeår.

Varmtvannstank

Eldre VVS tank plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

VVS tank er rusten og av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes utskifting av tanken den nærmeste tiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med el-skap med skrusikringer og god kursoversikt.
Det foreligger el-tilsynsrapport fra August 2021 hvor el anlegg er godkjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er innkjøpt to nye brannslukningsapparat i 2022 og det er minst 1 røykvarsler i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er skjult men antatt av fjell og oppfylte løsmasser.
Det er ingen symptomer på sprekker i grunnmur eller utsig av masser.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår eller fraværende.
Det er funnet vanninnsig i bakkant av kjellervegger.
Drenering fungerer ikke og det er store kostbare tiltak som må gjøres for å oppnå tørr kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er kun en liten del av fritidsboligen som har kjeller og denne må anses som lagerrom/bod da den er utett og fuktig.
Dreneringsarbeider anses som tilnærmet umulig å utføre og det må forventes tilsig av vann inn mot kjellermurer.

Kostnadsestimat ikke satt da fullt ut dreneringsarbeider er tilnærmet ikke mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer og fundament består av tjukke gråsteinsmurer ispedd betongpuss fra byggeår.
Det må forventes sprekke-dannelser mellom byggelag.
Grunnmur mot vest er ikke synlig for inspeksjon.
Det er funnet enkelte sprekke-dannelser mellom steiner men ingen klare settinger i grunnmur.
Ved høydesjekk på innvendige gulver er det noe avvik på høyder men ikke mer enn normalt for slike eldre boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert enkelte løse betongpuss og noe sprekke-dannelser mellom steiner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk grunnmur jevnlig for forandringer i overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ved skille fra hage og ned mot parkeringsplass.
stakittrekkverk i tre på
topp betongmur på 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å bygge opp rekkverkshøyde til dagens standard på 1 meters høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Skrånende terreng med romslig plen. Naturtomt og skogholt mot resterende sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bolig ligger mot skrånende terreng med gangveier i tre i ca. 1 meters bredde langs hele boligen. Skrånende terreng innenfor gangveier. Tilsig av vann mot grunnmur må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er svært vanskelig å utføre og det må forventes fuktpress mot grunnmur fra terreng bak bolig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsinntak av PVC synlig i kjeller og som går ut til privat septiktank. Vannledning av Plast med synlig inngang i kjeller. Fritidsboligen er tilkoblet offentlig vannforsyning. Stoppekran for vann er etablert utvendig ved parkeringsplass. Vann og avløpsledninger er nye fra utsiden og inn til kjellertilkobling etter 1996. Dette ifølge eier. Det er etablert stakeluke i avløpsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ledningsnett er mer enn 25 år og oppnådd halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Septiktank

Septiktank er plassert på egen tomt ved parkeringsplass. Er av ukjent alder.

Septiktank er ikke inspisert men ifølge eier fungerer septiktank slik som den skal.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	136			136	25		136
Etasje 2	34			34			34
Etasje 3	73			73		12	85
Kjeller		26		26			26
SUM	243	26			25	12	281
SUM BRA	269						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Hall m/trapp, Wc, Kjøkken, Stue / Storsal		
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom		
Etasje 3	Gang, Soverom, Alkove, Stue, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Trappeareal er medregnet areal i alle etasjer.
Hems på eget høydenivå er lagt inn som en del av 3 etasje som S-rom.

Utvendig bod/eldre utedo på ca. 5 kvm er ikke innsisert eller medregnet i arealoversikt.

Brygge på ca. 28 kvm på nedsiden av veien er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.

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	233	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Jan Egil Larsen	Kunde
09.2.2022	Jan Egil Larsen	Kunde
	Leif Arne Vinsjevik	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	18	6		0	1559.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kirkehamnveien 6							
Hjemmelshaver Larsen Jan Egil							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Kirkehamnveien på øya Hidra i Flekkefjord Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ligger under kystsoneplanen herunder bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng like ved Kirkehamn og med egen bryggetomt ved sjøen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2021	OK. Erklæring fra Juli 2021.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2022	
2	04.06.2025	Rapporten er en oppdatert versjon hvor første befaring var 9 Februar 2022. Ny befaring foretatt 4 Juni 2025 .
3	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM1037>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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