

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hagalidvegen 25 , 4130 HJELMELAND

 HJELMELAND kommune

 gnr. 58, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1005

Referansenummer: KO2917

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

# Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



## Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



# 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytten fremstår med varierende standard og vedlikeholdsnivå. Det er utført enkelte oppgraderinger, men flere bygningsdeler er av eldre dato og har behov for vedlikehold og utskifting.

Det er registrert vesentlige avvik knyttet til blant annet våtrom, fuktsikring/drenering og varmtvannsbereder. Videre er det påvist fuktpåvirkning i rom under terreng, samt forhold ved ventilasjon og enkelte konstruksjoner som ikke er i henhold til dagens standard.

Samlet sett vurderes hytten å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det må påregnes tiltak for å oppnå tilfredsstillende standard.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med varierende standard og vedlikeholdsnivå. Taktekking er av eldre dato med mosegroing og forventet begrenset restlevetid. Takrenner og nedløp er av plast og fremstår som eldre.

Kledning består av malt, impregneret trekledning med stedvise råteskader i belistning og behov for vedlikehold. Vinduer er i hovedsak av eldre dato med påviste råteskader og utskiftingsbehov.

Balkong og utvendige trapper har avvik knyttet til konstruksjon, råteskader og sikkerhet, herunder lav rekkverkshøyde og mangelfull fundamentering. Grunnmur viser riss og det er registrert forhold som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med varierende standard og preg av alder og slitasje. Det er registrert skjevheter i gulv i både 1. og 2. etasje, samt noe knirk og åpninger i gulvkonstruksjoner.

I kjeller (rom under terreng) er det påvist tydelige tegn til fuktpåvirkning med misfarging og biologisk vekst på overflater. Videre er det registrert riss i grunnmur.

Innvendige trapper er av eldre dato med noe knirk, og tilfredsstillende ikke dagens standard. Innerdører fremstår som enkle, med enkelte avvik som tilsier behov for justering.

Det er begrenset ventilasjon i boligen, med få etablerte ventiler. Varmtvannsbereder er av svært høy alder og må påregnes utskiftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av eldre dato og oppført med flislagte vegger og gulv. Fallforhold mot sluk er målt og vurdert som tilfredsstillende.

Det er registrert flere vesentlige avvik knyttet til utførelse og fuktsikring. Membranløsning er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres, og det er ikke påvist membran i sluk. Videre mangler klemring i sluk, og sluket fremstår som noe løst.

Det er også registrert skader i fuger ved overgang mellom gulv og vegg, noe som øker risiko for fuktinntrengning.

Samlet sett medfører forholdene betydelig usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og det må påregnes tiltak.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fremstår i ok stand med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Kjøkkenventilator er funksjonstestet og fungerte ved befarings.

Det er opplyst om funksjonsavvik ved kaldtvann fra kjøkkenarmatur, hvor vannet først blir varmt før det blir kaldt. Årsak til forholdet er ikke avklart.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt, men med enkelte avvik som bør følges opp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår med varierende alder og standard. Vannledninger består av en kombinasjon av kobberør og rør-i-rør-system, mens avløpsrør er utført i plast.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og ikke oppgradert til dagens standard, med bruk av eldre sikringstype. Det anbefales oppgradering.

Varmtvannsbereder er fra ca. 1972 og har passert forventet levetid med god margin. Utskifting må påregnes.

Ventilasjon i boligen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon, med begrenset luftutskifting. På bad er det installert elektrisk avtrekksvifte.

Det er installert varmepumpe, men alder og tilstand er ukjent.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlig vegetasjon og tilpassede utearealer. Terrengforholdene medfører økt krav til god håndtering av overflatevann og drenering.

Det er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng, noe som kan ha sammenheng med terrenghelning og belastning fra omkringliggende masser.

Grunnforhold er ikke nærmere undersøkt, men antas å bestå av stedlige løsmasser over fjell. Det kan forekomme lokale variasjoner.

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

[Gå til side](#)

Balkong og trapper har avvik knyttet til stabilitet og rekkverkshøyde, som gir økt risiko for fallulykker.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

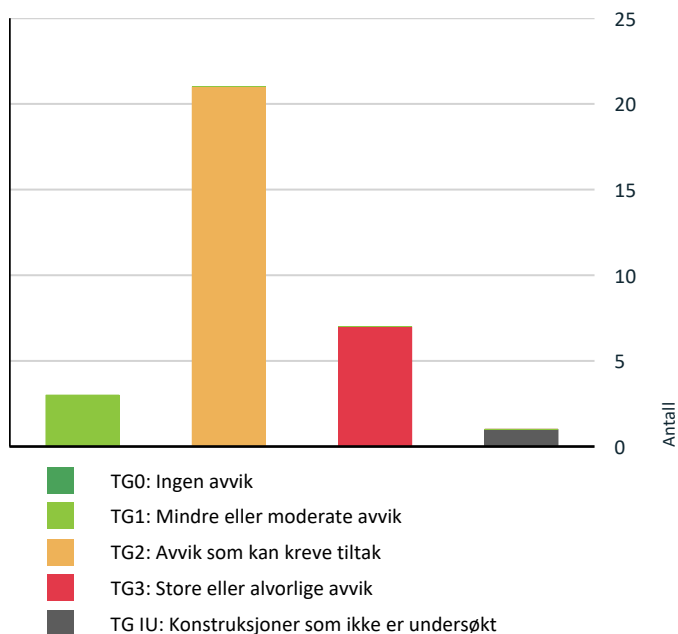
## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjenninger og tegninger hos kommunen på begge tilbygg.

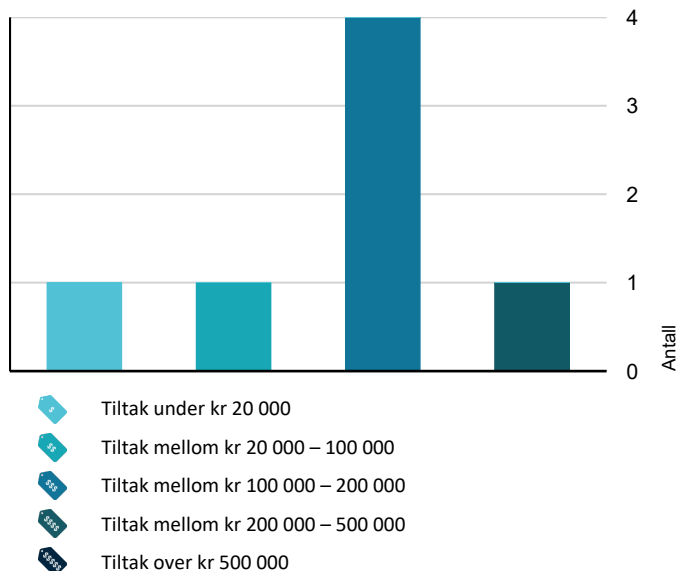
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller åpning av konstruksjoner.

Opplysninger er i hovedsak basert på observasjoner ved befaring og informasjon gitt av eier der dette foreligger. Det tas forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.

Der dokumentasjon ikke foreligger, er vurderinger gjort på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger og visuelle forhold

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2.Etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! 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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger 2.Etasje [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1939

### Kommentar

I følge Propcloud.

### Standard

Hytta har varierende standard med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger. Det er utført påbygg med bad og gang fra ca. 1999, men flere bygningsdeler er av eldre dato og ikke i henhold til dagens standard.

### Vedlikehold

Vedlikeholdsnivået vurderes som varierende. Det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

1951	Utvidelse av hytte/påbygg.	Det foreligger dokumenter på at hytten ble bygget på i 1951.
1998	Bad/gang	Det er utført påbygg på hytta i ca. 1999, hvor bad og gang ble etablert.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Yttertak er tekket med metallplater av stål/aluminium. Taket skal være byttet i 1997-1999 i følge eier.

Årstall: 1997 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er registrert mosegroing, noe som kan påvirke avrenning og bør følges opp med vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Mose på tak kan bidra til fuktbelastning og redusert levetid dersom det ikke fjernes.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår som av eldre dato. Det er ikke registrert synlige skader ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Kledningen er utført med liggende, impregnerert trekledning som er malt. Kledning ble byttet i 1997 ifølge kontaktperson.

Årstall: 1997 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader i utvendig belistning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet belistning og overflatebehandling for å hindre videre utvikling av råteskader.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Kryploft er ikke inspisert da adkomstforholdene var begrenset og området var fylt med lagrede gjenstander. Begrenset bildedokumentasjon foreligger, men dette er ikke tilstrekkelig for å vurdere konstruksjonens tilstand.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje er delvis utskiftet. Vinduer i påbygget del fremstår i god stand, mens resterende vinduer er av eldre dato og i dårlig forfatning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader i flere av de eldre vinduene

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting må påregnes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer - 2.Etasje

### Beskrivelse

Vinduer i 2. etasje er av eldre dato og fremstår i dårlig forfatning, vinduer som er plassert under takutstikk har vært bedre beskyttet og fremstår i bedre stand

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader i flere vinduer i 2.etasje. Vinduene bærer preg av alder og slitasje, under befaring ble vinduene funksjonstesten, vinduene var veldig vanskelige å åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører og skyvedør til balkong fra 1998-99 er funksjonstestet og fungerer som forutsatt ved befaring. Dørene fremstår uten registrerte fukt- eller råteskader.

Dør til kjeller er av eldre dato, men fremstår funksjonell ved bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fungerer, men alder tilsier TG2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder vurderes dørene å ha nådd en høy alder, og det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting på sikt

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med tre konstruksjon fremstår som eldre med synlig slitasje.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Terrassebord fremstår med sprekkdannelser som følge av slitasje og værpåvirkning. Bæresøyler er plassert direkte mot terreng, noe som gir økt fuktbelastning og har medført begynnende råteskader i nedre del. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte krav, og overflater har flassende maling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bærekonstruksjon bør kontrolleres og eventuelt forsterkes eller skiftes der det er påvist råte. Søylar bør løftes fra terreng og etableres på fundament eller stolpesko. Terrassebord med sprekkdannelser bør skiftes ut. Rekkverk må oppgraderes til dagens krav og overflater vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Balkonger 2.Etasje

### Beskrivelse

Inntrykket balkong 2.Etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Tiltak:

Rekkverk bør utbedres til dagens krav for å unngå fallulykker.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp opp til balkong er utført i tre med tilhørende rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte krav. Trappen er ført direkte ned på terreng uten tilfredsstillende fundamentering eller innfestning i bunn.

Det er registrert bevegelse i trappen ved belastning, noe som indikerer mangelfull stabilitet.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fundamentering og innfestning av trappen, samt oppgradere rekkverk til korrekt høyde.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater fremstår som eldre og med noe variert materialvalg.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Eldre overflater med normal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

For å oppnå en mer moderne standard må det påregnes oppussing.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er registrert tydelige skjevheter i gulv i både 1. og 2. etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder og naturlige bevegelser over tid.

Det er ikke registrert tegn til pågående setninger eller akutt konstruksjonssvikt ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder og naturlige bevegelser over tid.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Skjevheter av denne typen er vanlig i eldre bygninger, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe/ildsted er fra byggeår. Det ble informert på befaringdagen at det er satt inn nytt pipeløp og murt ny pipe over tak.

#### Vurdering av avvik:

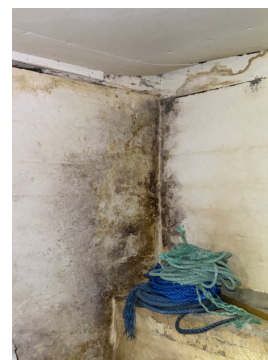
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.  
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Kjeller blir regnet som grov kjeller(uinnredet).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Rom under terreng (kjeller) fremstår med tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det er registrert misfarging, saltutslag og omfattende forekomst av svertesopp/muggvekst på veggoverflater.

Videre er det registrert sprekker i grunnmur, som kan ha sammenheng med setninger og/eller fuktbelastning over tid. Konstruksjonen fremstår som fuktutsatt og med begrenset fuktsikring etter dagens krav.

### 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.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp av eldre utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er noe knirk ved bruk, og løsningen avviker fra dagens krav til standard og utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller oppgradering av trapp kan vurderes.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte innerdører av standard utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innerdører har avvik i funksjon eller utførelse. Noen av dørhåndtakene er løse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes justering eller mindre utbedringer.



## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er etablert i forbindelse med påbygg i perioden 1997–1999. Løsninger og utførelse må vurderes ut fra datidens byggeskikk.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Kontaktperson

### ETASJE 1 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og himling med malte takplater.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Fuger bør skiftes ut.



### ETASJE 1 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv er utført med keramiske fliser.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er påvist skader/slitasje i fuger langs overgang gulv–vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og vurderes som et avvik.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utbedring/fornyng av fuger for å sikre tilstrekkelig tetthet.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det kan ikke konstateres om det er etablert membran i gulvkonstruksjonen. Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 1998 Kilde: Andre opplysninger

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran i gulvkonstruksjonen. Membran er ikke synlig i sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Det er videre registrert at klemring i sluk ikke er montert. Det er opplegg for dette med synlige skruehull, men klemring mangler.

Sluket fremstår også som noe løst ved kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fagkyndig for å avklare oppbygning og tilstand, samt for å vurdere nødvendige tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjvegger, toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ett sluk i rommet, og det er ikke etablert eget sluk ved vaskemaskin.

Årstall: 1998 Kilde: Andre opplysninger

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har synlige rissdannelse i overflaten ved sluk. Det er ikke registrert fuktutslag ved måling. Skaden kan være overflatisk, men det kan ikke utelukkes at dette kan utvikle seg over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av servantens tilstand. Dersom rissene utvikler seg eller fører til lekkasje/skade, bør servant skiftes ut.

## ETASJE 1 > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

## ETASJE 1 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført. Det er utført fuksøk ved utsatte områder og gjennomføringer med vanntilførsel, uten registrerte utslag.



## KJØKKEN

## ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår i ok stand, med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at ved bruk av kaldtvann på kjøkkenarmatur blir vannet først varmt før det blir kaldt. Årsak til forholdet er ikke avklart.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av rørinstallasjon av fagkyndig.



## ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er kontrollert og var i drift ved befaringstidspunktet. Funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vanninstallasjoner i hytten består av en kombinasjon av tradisjonelle kobberør og nyere rør-i-rør-system. Fordelerrør og enkelte strekk er utført med plastbaserte rør, mens øvrige føringer er utført i kobber. Rørføringer er i hovedsak synlige i tekniske områder.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det bemerkes at anlegget er sammensatt av ulike rørsystemer og alder, noe som kan gi varierende levetid og vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av koblinger og synlige rørføringer, samt vurdering av oppgradering ved fremtidige arbeider.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsinstallasjonen består av plastbaserte avløpsrør (synlig sort og grått avløpsrør) med tilknytninger fra sanitærutstyr. Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller/kryprom, og ført med fall mot hovedavløp. Det er etablert grenrør og tilkoblinger for avløp fra installasjoner over.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flere bend og retningsendringer på avløpsføringen, noe som kan gi økt risiko for oppsamling av avfall og redusert selvrensing. Rørføringer fremstår delvis uten tilstrekkelig klamring/støtte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av fallforhold og innfesting av rør. Ved behov bør rørføringer justeres for bedre selvrensing og stabilitet.



#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Hytta har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er begrenset med etablerte ventiler i oppholdsrom. På bad er det installert elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke balansert ventilasjonsanlegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilering i boligen som følge av få eller manglende ventiler i oppholdsrom. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for dårlig innneklima. Ventilasjonsløsningen anses ikke å være i tråd med dagens anbefalinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere flere ventilertilluft i oppholdsrom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Funksjon på eksisterende avtrekksvifte bør kontrolleres,

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i hytten. Alder på anlegget er ukjent. Varmepumpen benyttes som supplement til oppvarming og bidrar også til noe luftsirkulasjon i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt restlevetid og vedlikeholdshistorikk. Varmepumper har normalt begrenset levetid, og funksjon/effekt kan være redusert over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av funksjon og servicehistorikk. Ved manglende dokumentasjon eller redusert effekt bør det vurderes service eller utskifting.



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

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

### Beskrivelse

Det er en del usikkerhet rundt det elektriske anlegget, det er usikkerhet rundt installasjons år.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1951 Måler ble skiftet i 2015-2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er fra ca. 1972 og har passert forventet levetid med god margin. Risiko for lekkasje og havari vurderes som høy. Utskifting anbefales.

**Årstall:** 1972

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider er fra ca. 1972 og har passert forventet levetid med god margin. Dette medfører økt risiko for lekkasje og svikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereider bør skiftes ut for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

## Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Ukjent

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Ukjent

## Generelt om anlegget

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

## Ukjent

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

## Ukjent

## Inntak og sikringskap

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

## Ukjent

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

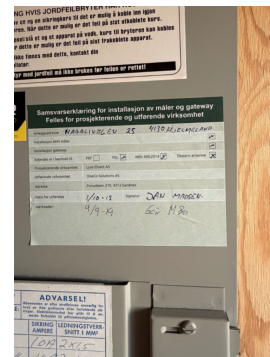
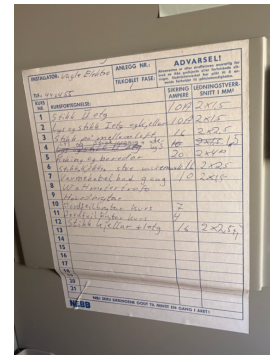
## Ukjent

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

## Ukjent

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som av eldre dato og er ikke oppgradert til dagens standard. Anlegget har eldre type sikringer, og det anbefales oppgradering til moderne automatsikringer.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Hytta er oppført i skrånende terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng og stiller større krav til drenering og overvannshåndtering. Byggegrunn er ikke undersøkt

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Vurdering av fuktsikring og drenering må sees i sammenheng med registrerte forhold i rom under terreng, hvor det er påvist tegn til fuktpåvirkning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

På bakgrunn av registrerte fuktforhold i kjeller vurderes eksisterende drenering og fuktsikring å ha redusert funksjon (ikke eksisterende). Forholdet kan ha sammenheng med alder, utførelse og terrengforhold.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering av dreneringssystemet og fuktsikring rundt grunnmur. Tiltak kan omfatte ny drenering, forbedret overflatevannshåndtering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmur. Innvendige skader bør saneres etter at årsak er utbedret.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur fremstår utført med betongblokker på påbygget. Eldre del av grunnmur er ikke fullt ut synlig, og er overflatebehandlet/pusset, slik at konstruksjonstype ikke kan fastslås med sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik i form av riss/sprekker i grunnmur. Årsak kan være setninger, belastninger eller naturlig aldring.

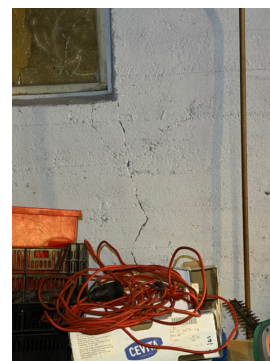
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Overvåke sprekken over tid (sprekkeutvikling)

Tette/utbedre overflatesprekker for å hindre fuktinntrengning

Ved mistanke om videre bevegelse bør forholdet vurderes av fagkyndig



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

iendommen er beliggende i skrånende terreng. Terrenget heller rundt bygget, noe som kan medføre økt belastning på drenering og fuktsikring mot grunnmur. Grunnforholdene fremstår som stedlige masser, trolig bestående av naturlige løsmasser og stedvis fjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke bekreftes om terrengfall og bortledning av overvann er tilstrekkelig ivaretatt rundt hele bygget. Kombinert med skrånende terreng kan dette gi risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre fall fra bygget (minimum ca. 1:50 de første 3 meter)

Kontrollere og eventuelt forbedre drenering rundt grunnmur  
Etablere gode løsninger for bortledning av takvann (taknedløp, drenssystem)

Vurdere terrengtilpasninger ved behov for å redusere fuktbelastning

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

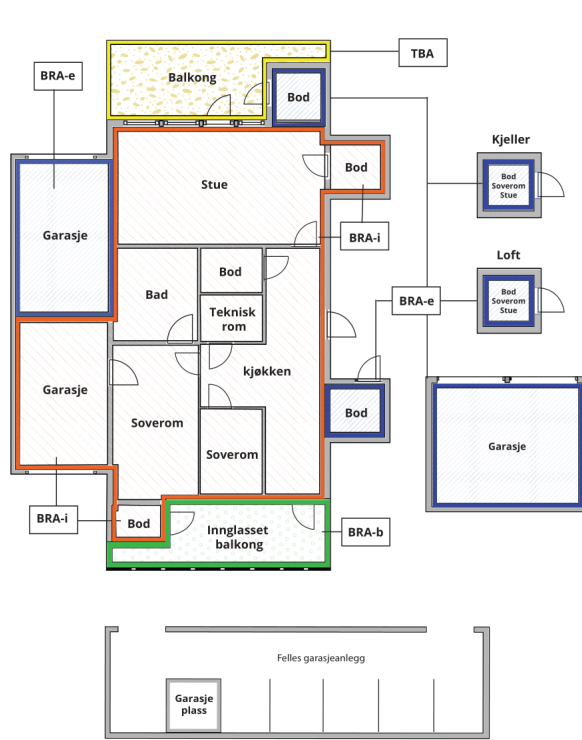
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	40			40	10
Etasje 1	82			82	39
Kjeller	70			70	
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 1	Soverom, stue, kjøkken, bod, bad, gang		
Kjeller			

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjenninger og tegninger hos kommunen på begge tilbygg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	9			9	
<b>SUM</b>	<b>9</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	58	47	0	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hagalidvegen 25

### Hjemmelshaver

Strand Målfrid Sæbø

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige og rolige omgivelser i Hjelmeland kommune. Området er preget av spredt bebyggelse og natur, med nærhet til skog og terreng.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via vei.

### Tilknytning vann

Opplysninger om vann- og avløpsforhold er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra kommune eller eier.

### Tilknytning avløp

Opplysninger om vann- og avløpsforhold er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra kommune eller eier.

### Regulering

Det er ikke fremlagt opplysninger om reguleringsstatus for eiendommen. Det anbefales å kontrollere dette nærmere med kommunen eller via tilgjengelige planregistre.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og tilpasset omkringliggende terreng, med naturlig vegetasjon og noe bearbeidede flater. Eiendommen ligger i skrånende terreng, noe som kan påvirke avrenning av overvann og belastning på konstruksjoner.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales å gjennomgå tinglyste dokumenter for full oversikt over rettigheter og forpliktelser.

### Tomte areal

Det foreligger eldre skylddeling for eiendommen. I offentlige kartdata (matrikkel) er eiendommen registrert som sirkeleiendom uten fastsatte eiendomsgrenser. Dette innebærer at eiendommens eksakte grenser ikke er endelig oppmålt og kan være usikre.

Manglende grensefastsettelse kan medføre usikkerhet knyttet til eiendommens areal og faktiske utstrekning. Det kan også foreligge avvik mellom faktisk bruk og juridiske eiendomsgrenser.

Kjøper oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser, eventuelt rekvirere oppmålingsforretning for å få fastlagt eiendommens grenser.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Tegn på dårlig vedlikehold

#### Beskrivelse

Enkel bod med vedlikeholdsbehov og tegn til fukt. Ikke vurdert iht. NS 3600.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Dokumenter-Tilbygg.	14.08.1998		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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





## Melding om arbeid

etter plan- og bygningslova (pbl) § 81/§ 85/§ 86 a/§ 86 b, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) kapittel IV (§§ 20-23)

Stempel

**Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet** etter Arbeidsmiljølova (AML) § 19 (for tiltak med eksisterande eller framtidige arb.pl)

Til bygningsmyndigheita i: (Søknad m. vedlegg skal ein fylle ut og levere i 2 eksemplar, evt ekstra sett etter avtale med kommunen.)

*Hjelmeland*

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshavar sender ein fullstendig utfyllt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet.)

### Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad <i>T</i>	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Koordinatar (kommunen fyller ut)
	Adresse				
Kva slag tiltak	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr. 1)				
	<input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)				
	<input type="checkbox"/> Byggjearbeid innfor eit einskild bedriftsområde (jf pbl § 86 b, jf SAK § 20 nr 2)				

### Førehandskonferanse

Førehandskonferanse er halde  Ja  Nei Dersom ja – Dato(ar)

### Opplysningar som gjeld Byggherreforskrifta (bhf) (forskrift til arbeidsmiljølova, føresegn nr 534)

Ligg det føre skriftleg avtale mellom byggherre (tiltakshavar) og prosjektleiar (jf bhf § 6)?  Ja  Nei

Koordinator for **prosjekteringa** (jf bhf § 7) – namn \_\_\_\_\_ Koordinator for **gjennomføringa** (jf bhf § 7) – namn \_\_\_\_\_

Ligg det føre plan for tryggleik, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)?  Ja  Nei (HMS-plan skal kunne leggjast fram på førespurnad frå Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn melding på førehand til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)?  Ja  Nei

Hjelmeland kommune	
Avd. <i>FLM</i>	Saksb. <i>NS</i>
Sak-doknr. <i>98/03776-001</i>	
<b>03 AUG 1998</b>	
Løpenr. <i>008012/98</i>	
Kass. Ark. kode <i>58/47</i>	
Grad. U. off §	

## Opplysninger til meldinga

Forklaring av korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtak etter plan- og bygningslova innafor oppgjevne områder.

### Arealdisponering

<b>1. Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Busetnadsplan			
	Formål i reg.plan/busetnadsplan/arealdel av kommuneplan – forklar		Tillatt grad av utnytting	
<b>2. Oppmålt tomt</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
<b>3. Busetnad – storleik</b>	Talet på etasjer (NS 3940)	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
	Talet på brukseiningar (NS 3940)			
	Bruksareal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	<input checked="" type="checkbox"/> Areal som er bygd på (brutto grunnflate)	16 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Utrekna grad av utnytting som følgje av tiltaket				
<b>4. Avstand</b>	Minste avstand frå det planlagte bygget til:	Nabogrense	Midten av vegen	Annan bygning
	Er ansv. søker kjend med om det går høgspent kraftline/kabel i, over eller i nærleiken av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Er ansv. søker kjend med om det går priv./off. vass- og avløpsledning i eller i nærleiken av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom det går slike ledningar i, over eller i nærleiken av tomta, er tiltaket det her vert søkt om avklara med rett myndighet/eigar(ar)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	

### Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Ligg det føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av:

<b>5. Grunnforh.</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, forklar kompenserande tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.
<b>6. Rasfare mv.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, forklar kompenserande tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.
<b>7. Miljøforh.</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, forklar kompenserande tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.

### Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

<b>8. Veg fram</b> Veglova pbl §§ 66, 67	Tomta har veg fram til følgjande veg som er opparbeida og open for vanleg ferdsel:			Gir tiltaket endra avkjøringsforhold?	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt løyve til avkjøring gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunen sitt løyve til avkjøring gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
<b>9. Vass-forsyning</b> pbl §§ 65, 67	Tilknytta	Ligg det føre rett om tilføring av vatn over annan sin grunn ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	<input type="checkbox"/> - offentlig vassverk <input checked="" type="checkbox"/> - privat vassverk	Forklar			
	<input type="checkbox"/> - anna privat vassforsyning, innlagt vatn				
<b>10. Avløp</b> pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal ein installere vassklosett?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
		Ligg det føre løyve til utslepp?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Ligg det føre rett om avløpsanlegg over annan sin grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

### Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

<b>11. Utforming/tilpassing</b> SAK § 21	Ligg det føre kommunale retningslinjer for estetikk?	Forklar
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom ja, er desse retningslinjene ivaretatt?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Tiltaket skal tilpassast omgivnadene og visast på perspektivteikningar, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje.		Vedlegg nr.
<b>12. Situasjonsplan</b>	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsett innteikning av plassering i plan og høgde og evt. i forhold til eksisterande busetnad, eigedomsgrenser og vegar.	Vedlegg nr.

Tiltakshavar/meldar er innforstått med at han/ho er ansvarleg for at tiltaket vert gjennomført i samsvar med føresegner i plan- og bygningslova og SAK §§ 3, 20.  
 Gje opp under korleis tiltaket oppfyller Teknisk forskrift (TEK), jf SAK § 21 nr 2. Omfanget av opplysningane her bør ein avklare i førehandskonferansen med kommunen.

Tryggleik ved brann jf TEK § 7-2	Evt vedlegg nr
Plassering og bereevne jf TEK § 7-3	Evt vedlegg nr
Tryggleik i bruk jf TEK § 7-4	Evt vedlegg nr
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Evt vedlegg nr
Innemiljø jf TEK § 8-3	Evt vedlegg nr
Lydforhold og vibrasjonar jf TEK § 8-4	Evt vedlegg nr
Ytre miljø jf TEK § 8-5	Evt vedlegg nr
Drift, vedlikehald og reinhold jf TEK § 8-6	Evt vedlegg nr
Installasjonar jf TEK kap IX	Evt vedlegg nr
Kor brukbar jf TEK kap X	Evt vedlegg nr

**Arbeidstilsynet**

(fyller ein ut ved søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet)

Talet på kvinner

Talet på menn

**Uttale frå Arbeidsmiljøutval/verneombod**

<input type="checkbox"/> Uttale frå AMU (jf. AML § 24 c og d)	Vedlegg nr.
<input type="checkbox"/> Uttale frå verneombod (jf. AML § 26)	Vedlegg nr.
<input type="checkbox"/> Ingen merknad til planane	
Underskrift frå representant for dei tilsette	Stad, dato
	Namn
	Underskrift

**Arbeidsmiljøfaktorar**

Arbeidsmiljøfaktorar som er vurdert (ifølgje føresegn nr. 324, § 1 pkt. 2 og 3)	Vedlegg nr.	
<p>Søkjaren skal gjere greie for kva arbeidsmiljøfaktorar som er vurdert i samband med planen, kva granskingar som er ivarettatt og kva løysingar som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblema.</p> <p>Nedanfor finst ei oppstilling over kva arbeidsmiljøfaktorar som vert lagt til grunn for vurdering av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorane vist/dokumentert i vedlegget nemnt over, kan ein sette eit kryss i kolonna til venstre. Dersom arbeidsmiljøfaktorane går fram av andre vedlegg, kan ein skrive vedleggsnummeret i kolonna til høgre.</p>		
	Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorar	Anna vedlegg (set inn vedleggsnr.)
1. Utforming av arbeidslokala (romfunksjonar, arbeidsstader, produksjonsliner, transportvegar, plassering av maskinar mv.)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. føresegn nr. 221, 529	
Yrkeshemma (lagt til rette og tilgjengeleg for yrkeshemma/rørslehemma)	AML § 13	
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv.)	AML § 8.1 b Forsk. føresegn nr. 529, mv.	
3. Ulike former for stråling (skadeleg stråling, til dømes radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. føresegn nr. 187, 529, § 8	
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjonar for klima og luftkvalitet, helsefarlege eller sjenerande forureiningar, arbeidsplassvurderingar, forureinande prosessar, røyking mv.)	AML § 8.1 c, d Forsk. føresegn nr. 529, 361 Rettl. føresegn nr. 444 mv.	
5. Kjemiske/biologiske faktorar (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelege eigenskapar og forureiningar på arbeidsplassar, bruksområde, handtering, produksjons- og lagringsstad mv.)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm føresegn nr. 361 Forsk. føresegn nr. 445 Rettl. føresegn nr. 390	
6. Støy/lydforhold og vibrasjonar (Grenser for støy må haldast, støykjelde som krever særskilte tiltak mv.)	AML § 8.1 e Forsk. føresegn nr. 398 a	
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. føresegn nr. 221, 531 Rettl. føresegn nr. 327 mv.	
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehald og ettersyn mv.)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. føresegn nr. 221, 529, 500 mv.	

**Underskrift frå arbeidsgjevar/dagleg leiar**

Namn på verksemda	Organisasjonsnr.
Adresse	Telefon
Stad, dato	Navn (arbeidsgjevar/dagleg leiar)
	Underskrift

Statistikk											
Kva slag arbeid	<input type="checkbox"/>	Nybygg	<input type="checkbox"/>	Endring	<input type="checkbox"/>	Anna, forklar					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/>	Riving							
Fundamentering	<input checked="" type="checkbox"/>	Grunnmur	<input type="checkbox"/>	Påler	<input type="checkbox"/>	Anna, forklar					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Bankett/såle									
Materialer i berekonstr (utgjer minst 25 % av konstruksj)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj)				Oppvarming (maks 1 kryss)			
– vertikale konstruksjonar (maks 3 kryss)		– horisontale konstruksjonar (maks 3 kryss)									
<input type="checkbox"/>	1 Tre	<input type="checkbox"/>	2 Lettbetong	<input type="checkbox"/>	1 Tre	<input type="checkbox"/>	2 Lettbetong	<input type="checkbox"/>	0 Ved	<input type="checkbox"/>	1 Oljefyr-anl
<input type="checkbox"/>	3 Betong	<input type="checkbox"/>	4 Metall	<input type="checkbox"/>	3 Betong	<input type="checkbox"/>	4 Metall	<input type="checkbox"/>	2 Oljefyrt ildstad	<input type="checkbox"/>	3 EI
<input type="checkbox"/>	5 Tegl	<input type="checkbox"/>	9 Anna	<input type="checkbox"/>	5 Tegl	<input type="checkbox"/>	9 Anna	<input type="checkbox"/>	4 Oljefyr-anl/el	<input type="checkbox"/>	5 Oljefyr-anl/ved
								<input type="checkbox"/>	6 Oljefyrt ildstad/el	<input type="checkbox"/>	7 Oljefyrt ildstad/ved
								<input type="checkbox"/>	8 EI/ved	<input type="checkbox"/>	9 Anna

Vedlegg (set inn vedlegg nr)		til melding	til søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet
pbl § 94 SAK § 21	Kopi av nabovarsel	<i>Ja</i>	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5–7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke frå Arbeidstilsynet	(evt)	
	Oppgåve over ansvar for prosjektering		
	Oppgåve over samordning og utføring		
	Oppgåve over ansvarleg utførar sin representant		
	Kontrollplan for prosjekteringa		
	Kontrollplan for utføringa		
	Situasjonsplan		
	Etasjeplan(ar) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
	Fasadeteikningar	<i>Ja</i>	
	Snitt	<i>Ja</i>	
	Perspektivteikningar, fotomontasje el		
	Uttale/samtykke frå anna offentlig myndigheit	(evt)	
	Arbeidsmiljøfaktorar som er vurdert i samhøve med AML § 19		
Uttale frå Arbeidsmiljøutval og verneombod			
Andre vedlegg, nr		Talet på vedlegg	

Underskrift	
Tiltakshavar/meldar	
Namn	<i>Målfrid Strand</i>
Adresse	<i>Leikvollgt. 14</i>
Postnr	<i>4026</i>
Poststad	<i>Stavanger</i>
Telefon	<i>51533844</i>
Dato	<i>31.7.98</i>
Underskrift	<i>Kristen Jæmeland</i>

# Kopi av nabovarsel

(vedlegg til søknad/melding)

For  
eigedom:

Gnr

58

Bnr

42

Festenr

Seksjonsnr

Eigedomen si adresse

Eigar/festar

Hålfriid Strand

Til bygningsmyndigheita i:

Hjelmeland

For ovannemnde eigedom er det i samsvar med føresegnene i § 94 nr 3 i plan- og bygningslova av 14 juni 1985 nr 77, sendt følgjande nabovarsel:

- Tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova, jf. pbl § 93.
- Melding om tiltak etter plan- og bygningslova – driftsbygning i landbruket, jf pbl § 81
- Melding om tiltak etter plan- og bygningslova – mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jf pbl § 86 a.  
Nabo eller gjenbuar som har innvendingar mot tiltaket, kan krevje at meldinga blir behandla som søknad. Slikt krav må vere kome fram til bygningsmyndigheita i kommunen innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Kva slag tiltak  
jf pbl § 93,  
1. ledd og § 84

- Nybygg/Tilbygg/Påbygg
- Plassering av førebels transportabel bygning/anlegg
- Fasadeendring/vesentleg endring
- Riving
- Oppføring/endring av bygningstekniske installasjonar
- Oppdeling/samanføring av brukseining, bustad m v
- Skilt/reklameinnretningar/innhegning mot veg
- Vesentleg terrengingrep
- Anlegg av veg/p-plass
- Andre varige konstruksjonar/anlegg

Planlagt  
bruk/føremål

- forklar

Påbygg bad/toalett - gang

Storleik

Monehøgd

Brutto gr.flate

m

m<sup>2</sup>

- Søknad om bruksendring – jf pbl § 93, 1. ledd c)

Frå:

Til:

- Søknad om dispensasjon  
– jf pbl § 7 og/eller § 88

Forklar nærare kva regel/plan ein søker dispensasjon frå

- Søknad om delingsløyve – jf pbl § 93, 1. ledd h)

- Søknad om løyve til å feste bort del av eigedomen (meir enn 10 år) – jf pbl § 93, 1. ledd h)

Eigedomen  
skal nyttast  
til:

- bustadhus
- fritidsbustad
- industri/  
bergverk
- varehandel/bank/hotell  
forsikring/restaurant
- offentleg  
verksemd
- landbruk/  
fiske
- naturvern
- offentleg  
friluftsomr.
- off. veg
- anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

Søknaden/meldinga kan sjåast på  
kontoret til bygningsmyndigheita:

- adresse

Eventuelle merknader må vere kome til bygningsmyndigheita innan 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Stad

Dato

Underskrift (tiltakshavar/ansvarleg søker)

Hjelmeland

3/8-98

Hålfriid Strand

# Kvittering for nabovarsel

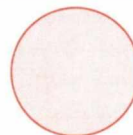
Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering gjeld kvitteringa berre for mottakinga av varselet. Dersom nabo/gjenbuar ikkje har noko å merke, skrivast eitt kryss i denne rubrikken.

Nabo/gjenbuar eigedom				Posten si kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	Dato	Sign
58/91,92				Jenny Wigestrånd		<input type="checkbox"/>	30/7-98	Jenny Wigestrånd
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
58 146				Roald Sabø		<input type="checkbox"/>	30/7-8	Roald Sabø
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
58/1				Olav Hlmenningen		<input type="checkbox"/>	30/7-98	Olav Hlmenningen
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
				Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr	<input type="checkbox"/>		
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
				Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr	<input type="checkbox"/>		
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
				Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr	<input type="checkbox"/>		
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		
				Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr	<input type="checkbox"/>		
				Adresse	Adresse	<input type="checkbox"/>		
				Postnr	-stad	<input type="checkbox"/>		

Det vert attestert at det d.d. er innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal av sendingar: \_\_\_\_\_

Sign



STATENS KARTVERK  
Melding til GAB-registreret

08609



REGISTRERINGSBREV

Følgende byggjearbeide er registrert:

1 Identifikasjonen til bygningen	Kommunenr.	Bygningsnr.	Lopenr.	Uttvillingsdato	Brukarid																	
		172252257	1	24091998																		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning	Dato for igangsetjing	Dato for teke i bruk	Status	På-/tilbygg	Næringsgr.																
	14081998	20081998	30111998	2	T III	X																
3 Namn og adresse til tiltakshavar	Rolle	Type	Namn på tiltakshavar																			
	B	E	Strand Malfriid																			
	Adresse til tiltakshavar			Postnr.	Poststad																	
	Leikvollgt. 14			4007	Stavanger																	
4 Namn og adresse til ansvarleg sokjar	Rolle	Type	Namn på ansvarleg sokjar																			
	A																					
	Adresse til ansvarleg sokjar			Postnr.	Poststad																	
Maks. tal på kryss	5 Koordinatar	Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinatar	Y-koordinatar	Z-koordinatar	Kvalitet koordinat															
(3)	6 Material i berekonstruksjonar	Vertikale berekonstruksjonar																				
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 5 Tegil	<input type="checkbox"/> 9 Anna															
(3)		Horisontale berekonstruksjonar																				
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 9 Anna																
(3)	7 Material i yttervegger	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegil <input type="checkbox"/> 9 Anna																				
(1)	8 Fundamentering	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Grunnmur	<input type="checkbox"/> Bankett/sole	<input type="checkbox"/> 3 Pålar	<input type="checkbox"/> 9 Anna	12 Etasjar/areal/tal på bustader																
(1)	9 Vassforsyning	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tilknytt off. vassverk	<input type="checkbox"/> 2 Tilknytt privat vassverk	<input type="checkbox"/> 3 Anna privat vassfor-syning, innlagt vatn	<input type="checkbox"/> 4 Anna privat vassfor-syning, ikkje innlagt vatn	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Etasje</th> <th>Tal på bustader</th> <th>Bruksareal til bustad</th> <th>Bruksareal til anna enn bustad</th> <th>Bruksareal totalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H01</td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>		Etasje	Tal på bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt	H01		15		15	Sum		15		15
Etasje	Tal på bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt																		
H01		15		15																		
Sum		15		15																		
(1)	10 Oppvarming	<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anlegg	<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt eldstad	<input type="checkbox"/> 3 El	<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anlegg/el	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyringsanlegg/ved															
		<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt eldstad/el	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt eldstad/ved	<input checked="" type="checkbox"/> 8 El/ved	<input type="checkbox"/> 9 Anna																	
	11 Byggesaksreferanse m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7 pos.)																	
		2	0097/98																			

## 13 Bustadspesifikasjon/Tilhøyrande adresse/Tilhøyrande eigedom (Sjå baksida)

Bustadspesifikasjon					Tilhøyrande adresse				Tilhøyrande eigedom					
Bustad-nummer	Bruks-areal bustad	Tal på rom	Kjøk-ken-kode	Tal på Bad WC	Adressenamn		Adresse namnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-nummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
							58	47			58	47		

## Tilleggsopplysningar (krevst ikkje meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kjelde for anna privat vassforsyning	<input type="checkbox"/> 1 Elv/bekk	<input type="checkbox"/> 2 Innsio	<input type="checkbox"/> 3 Cisterne	<input type="checkbox"/> 4 Borebronn	<input type="checkbox"/> 5 Vanleg bronn/oppkomme	
(1)	15 Kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Off. kloakk	<input type="checkbox"/> 2 Privat kloakk	<input type="checkbox"/> 3 Ikkje tilknytt kloakk			
(1)	16 Reining ved privat kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Infiltrasjons-groft	<input type="checkbox"/> 2 Lukka anlegg	<input type="checkbox"/> 3 Sandfilter-groft	<input type="checkbox"/> 4 Andre reinsetitak		
-	17 Sanit.utstyr Heisar Røyklep	Tal på bad	Tal på vass-klosett	Tal på heisar	Tal på røykpiper	Tal på etasjar	Bebyggd areal
(1)	18 Renova-sjon	<input type="checkbox"/> 1 Offentleg renovasjon	<input type="checkbox"/> 2 Felles/privat renovasjon	<input type="checkbox"/> 3 Ikkje felles renovasjon			

Kommunen sitt stempel og underskrift/Merknader

26/3-01.8.B.

Skjemaet kan rekvirerast frå fylkeskartkontoret

\*J = Byggesaksreferanse/journalnr.

Andre kodar, sjå brukarhandboka

Statens kartverk 08-97 T-030 a

Klypp.

11

Byggeprosjekt vedteke i sak 97/98 er:

- Under oppføring, og oppstarta den \_\_\_\_\_
- Ferdig utført den Nov. 1998
- Prosjektet utgår \_\_\_\_\_

Stavanger  
Stad

22/3-01  
Dato

Målfrid Strand.  
Underskrift

Adresse:

4130 Hjelmeland

E-post: [hk@hjelmeland.kommune.no](mailto:hk@hjelmeland.kommune.no)

Telefon:

Direkte: 51 75 70 82

Telefax:

51 75 70 72

Bankgiro:

3207 07 00750

Postgiro:

0804 56 85706

KOP1

Arkivsaknr: 98/03776-002

Arkiv kode: EIG 58/47

Unnateke off:

# MØTEBOK

Hjelmeland kommune

**Saksnr:** 0097/98  
**Utval:** Fullmaktsvedtak

**Møtedato:**  
14.08.98

<b>Saksansvarleg:</b> Haldis K. Nilsen	
<b>Saksbehandlar:</b> Nedzad Suljanovic	
<b>Klagerett over vedtak:</b> ja	
<b>For vidare behandling:</b> <input type="checkbox"/>	<b>Utskrift vert sendt til:</b> Målfrid Strand

**Sak 0097/98**  
**MELDING OM ARBEID- OPPFØRING AV TILBYGG TIL BUSTADHUS PÅ**  
**GNR 58, BNR 47 I HJELMELAND**

**Tiltakshavar: Målfrid Strand, Leikvollgt. 14, 4026 Stavanger**

## Saksutgreiing:

### Saksopplysningar / fakta:

Målfrid Strand søker den 03.08.98 om byggeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på gnr 58, bnr 42 i Hjelmeland.

Det vert søkt om oppføring av tilbygg med grunnflate på 2 x 7,70 m (15,40 m<sup>2</sup>). Tilbygget er ei utviding av hovedhuset og innehald bad/toalett og ny inngang. Utvidinga skal skje som ei forløgning ut frå hovudhuset. Etter søknaden ser det ut til at det utvendig vert same typen liggjande panel og taktekking som på eksisterande bustad.

Huset ligg innafor reguleringsplan for Prestegården, Hjelmeland.

### Vurdering:

Det er ikkje merknader til tilbygget når dette vert utført i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningslova og skal oppførast i same materialar og får same farge som bustad elles.

Installering, endring og reparasjon av instalasjon i eksisterande bustadhus innafor ein bruksenhet kan utførast utan søknad, jfr § 7 pkt 4 i SAK.

Ein føreset at bærande konstruksjonar vert dimensjonert og vurdert etter NS 3470 og NS 3479.

Tiltakshavar er inneforstått med at han er ansvarleg for at tiltaket vert gjennomført i samsvar med føresegnar i plan- og bygningslova og SAK §§ 3,20.

### Konklusjon:

Byggeløyve for oppføring av tilbygg kan gis.

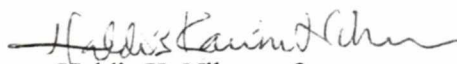
### Rådmannen vedtek:

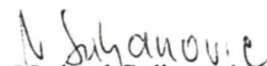
Det vert gitt byggeløyve for oppføring av tilbygg til bustad på gnr 58, bnr 47 i Hjelmeland, jfr § 86a i plan- og bygningslova.

Det er tiltakshavar som er ansvarleg at arbeida skal oppførast i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningslova og etter gjeldande lover og reglar.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tilbygget skal plasserast som vist i innsendt melding.

Rådmannen i Hjelmeland, 14.08.98

  
Haldis K. Nilsen e.f.  
miljø og forvaltningssjef

  
Nedzad Suljanovic

## HJELMELAND KOMMUNE

### MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK (Forvaltningslova § 27, 3. ledd)

1. Vedtaksorgan/saknr: *Fullmaktvedtak 0097/98*
2. Dato sendt:
3. Mottakar: *Målfred strand*
4. Klageorgan: *Fylkesmannen i Hjelmland kommune, forvaltningsstyret*

Denne meldinga gir viktige opplysningar dersom du ønskjer å klage over vedtak du er gjort kjent med.

- Klagerett** Du har rett til å klage over vedtaket.
- Kven du kan klage til** Du kan klage til klageorganet, jfr. pkt 4 ovanfor. Klaga skal likevel først sendast til det organet du får denne meldinga frå, jfr. pkt 1. Dette organet kan endra vedtaket sitt som følgje av klaga, eller sende klaga vidare til klageorganet for avgjerd.
- Klagefrist** Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagt innan fristen er ute. Dersom du klagar så seint at det kan vere tvil om klagefristen er halden, ber vi deg oppgi når du mottok denne meldinga.
- Dersom klaga blir sendt for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Har du særleg grunn til det, kan du likevel søkje om å få klagefristen utsett. Du bør i såfall nemne kvifor klaga kjem for seint.
- Innhaldet i klaga** I klaga skal du skriva kva for eit vedtak du klagar på, og nemne den eller dei endringar som du ønskjer. Du bør grunngi kvifor du klagar og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klaga. Klaga må underskrivast.
- Partane sin rett til å krevje grunngjeving** Dersom du ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan du setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet du får grunngjevinga.
- Rett til å krevje rettleiing og nærare opplysningar** Det forvaltningsorganet som har sendt denne meldinga, jfr. pkt 1, skal dersom du ber om det, gi nærare rettleiing om klagerett, korleis du går fram ved klage, og opplysningar om:
- høvet til å gjera seg kjend med saksdokumenta så langt forvaltningslova gir heimel for dette.
  - høvet til å få tildømt sakskostnader etter § 36 i forvaltningslova.
  - høvet til å søkja gjennomføringa av vedtaket utsett, dersom iverksetjinga av vedtaket kan tenkjast å verta til skade for klagaren før avgjerda i klagesaka.
  - høvet til å søkja fritt rettsråd, eventuelt også fri sakførsle.

