

Tilstandsrapport

📍 Markusvikvegen 55 , 4234 JELSA

📖 SULDAL kommune

Gnr. 139, Bnr. 26

Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m², Naust 298 m²



Befaringsdato: 07.11.2022

Rapportdato: 27.11.2022

Oppdragsnr: 21435-1141

Referansenummer: KR8046

Autorisert foretak: L&V Takst AS



Gyldig rapport
27.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn

med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.



Martin Haarr

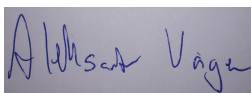
Martin Haarr

Uavhengig Takstmann

27.11.2022 | STAVANGER

L&V Takst AS

Rogalandsgata 1
920 39 226



Aleksander Vågen

Uavhengig Takstmann

27.11.2022 | STAVANGER

Rapportansvarlig

Martin Haarr
Uavhengig Takstmann
martin@lvtakst.no
979 39 301

Medansvarlig

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstmann
aleksander@lvtakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Hytten er bygget i 1998 og er på 2 plan.
Hytten har solrik terrasse og ny vinterhage på terrassen.
Det er fortsatt behov for oppussing og vedlikehold.
for ytterligere informasjon se rapport i sin helhet.

Tomten har et naust like ved sjøen.
Naustet er på 2 plan og er i følge eier fra 1954 og er restaurert i 2005.
Det er også her behov for oppussing og vedlikehold utvendig.
For nærmere informasjon se rapport i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning er liggende villmarkspanel.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr.
Taket er innvendig kledd med panel og ytterligere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Boligen har veluxvindu på hems fra 2000.

Boligen har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen har terrassedør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen har ved stue en terrasse med trebjelkelag som underlag og terrassebord som gulv.
Terrassen har rekkverk med liggende firkantbord med en høyde på 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har forskjellige overflater med laminat og belegget på gulv, panel og rundtømmerpanel på vegg og panel i tak.
Hems har teppe på gulv.

Boligen har lecapepe fra byggeår og lukket peis montert i stue.
Feieluke er plassert i stue.

Boligen har åpen tretrapp fra byggeår.

Trappen har rekkverk montert.

Boligen har tredører med profil.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon.
Badet har panel på vegg og i tak.
Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er utstyrt med frittstående toalett, vegghengt servantskap, varmtvannsbereder og blandebatteri til utslagsvask.
Badet har elektrisk styrt ventilator og veggventil montert.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og plater som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Wc har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

Wc er utstyrt med frittstående toalett og servant.
Wc har ventil i vindu.

Kjølerommet har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er kobber.
Hovedstoppekrane er plassert på bad ved varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen er ventilert via ventiler i vinduene.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2013

Boligens varmtvannstank er på 200 liter og står på bad.
Varmtvannstanken er fra 1998.

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering er fra byggeår og står på fjell

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt med skrånende terreng bort fra bygning.

Det er kommunalt vann- og private avløpsledninger tilkoblet egen septiktank, og disse er fra byggeår.
Avløpsledningen går i følge eier 70 meter ut på 15 meters dybde.

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1998.
Septiktank blir tømt hvert 2 år.

Naust - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007.

Taket er besikttet fra bakkenivå.

Bygget har takrenner, beslag og nedløp i plast fra 2007

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1954 og bindingsverkskonstruksjon fra 2007.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygget har saltak og er bygget opp av sperrekonstruksjon.

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010 på østside i 2 etasje.

Bygget har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra 2007.

Bygget har ytterdør inn til bod av tre fra 2007 med 2 lags glass.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.
Stue har laminat på gulv
2 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak.

Bygget har åpen tretrapp fra 2007.

Bygget har tredører med og uten profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 2013 og har ingen dokumentasjon.
Badet har panel på vegg og i tak.
Badet har vinylgulv.

Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap og biotoalett.
Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har stedbygde skap og fronter og benkeplate av tre.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.
Kjøkkenet har kjøkkenventikator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rør kommer fra tilhørende hytte og er avskrudd på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast fra 2005.

Bygget er ventilert via ventiler i vinduene.

Bygget har en varmepumpe i 1 etasje fra 2017.

Byggets varmtvannstank står på bad og er fra 2000.

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

Bygget har brannslukkere og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står på påler og har ingen drenering

Bygningen har betongdekke under deler av bygg, resterende bygg står på påler.

terrengforholdet er skrånende inn mot byggets nordside.

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

Bygget er plassert på påler av betong og tre.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	74	72	2
Hems.	26	26	0
Sum	100	98	2
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	175	65	110
2. Etasje	123	123	0
Sum	298	188	110

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegninger av kontordel og gang over stue på hems.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

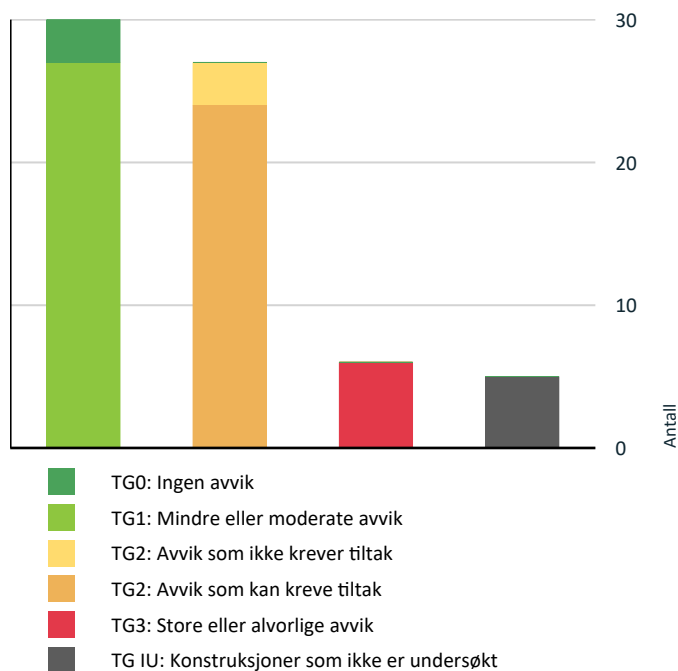
Det er opplyst av eier at tørkhuset er renovert til naust etter stormen Inga i 2005.

Signert planlegging fra Eia med klarsignal fra bygdeutviklingssjef i Suldal Endre Gil.

[Gå til side](#)

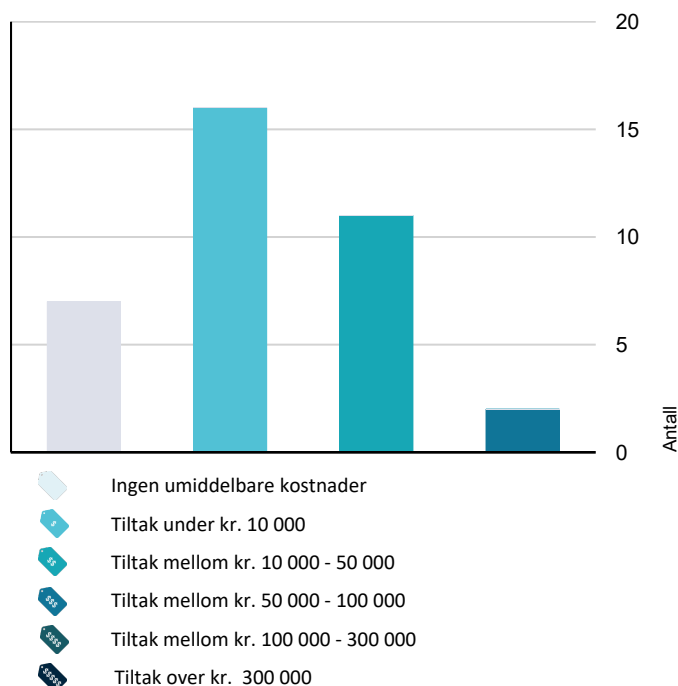
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger.

Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har panelvegger i våtsoner.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på vinduer.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre årstall og har slitte pakkninger.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen terrassebord er værslitt og har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observert misfarging av gulv.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Naust

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rørgjennomføringer går direkte gjennom vinyl uten mansjett eller våtromssilikon.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Terreng faller inn mot bygning.

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

Det er avvik:

Vann og avløp går direkte ut gjennom gulv på naust. tilsynelatende går vann og avløp direkte i sjø

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen av pålene til bygget er laget av tre og står direkte i vann og direkte på berg hvor det er påvist fukt/råteskader.
Det er ikke montert stubbloft på bygg, noe som gjør at fuktighet trenger inn i byggets gulv i 1 etasje.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert avflasset maling på innside av vinduer
Det er observert fukt i noen av vinduskarmene.
Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne og lukke

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert en sterk lukt i boder og ved verksted.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner
Det anbefales å montere våtromsplater på badets våtsoner.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Badet mangler luftespalte i dør.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om rørene er fagmessig utført eller om de er isolerte

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Tregulv har en del knirk i 2 etasje

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Kjøkkendører er strie

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1998

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Vindfang og kjølerom.
------	---------	-----------------------

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Boligen har betongtakstein fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 2

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Ved renovering av taktekking, nedløp og beslag må snøfangere monteres på byggets raftsider (sider ved takrenner)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning er liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr.
Taket er innvendig kledd med panel og ytterligere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 2

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Boligen har veluxvindu på hems fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer kan skrapes og males.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører

! TG 2

Boligen har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har terrassedør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre årstall og har slitte pakninger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Boligen har ved stue en terrasse med trebjelkelag som underlag og terrassebord som gulv.
Terrassen har rekkverk med liggende firkantbord med en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen terrassebord er værslitt og har sprekkeformasjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse anbefales pusset og behandlet.

Det anbefales å montere firkantbord på rekkverk tettere med tanke på dagens krav til sikkerhet

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 1

Boligen har forskjellige overflater med laminat og belegg på gulv, panel og rundtømmerpanel på vegg og panel i tak.
Hems har teppe på gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

1 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 0,4 cm på 2 meter, målt i stue og på kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 1 cm på 3 meter målt i sovealkove.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har lecapipe fra byggeår og lukket peis montert i stue.
Feieluke er plassert i stue.

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har åpen tretrapp fra 2007.
Trappen har rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Håndløper anbefales montert for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har tredører med profil.

1. ETASJE > BAD

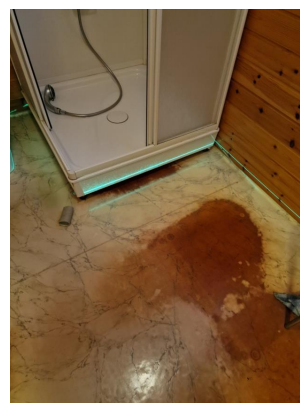
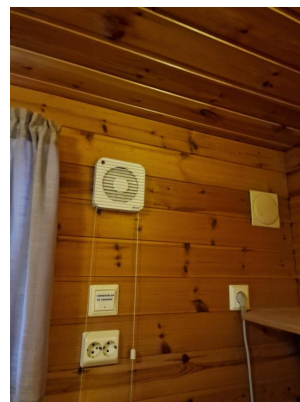
Generell

Badet er fra 2013 og har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

! TG 3

Badet har panel på vegg og i tak.



Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
Baderommet har panelvegger i våtsoner.

Tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 3 cm høyere enn nivå på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observert misfarging av gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Gulv må skiftes da det i dag er avvik på varmekabler som har årsak i misfargingen på gulv.

Det anbefales da å etablere fallforhold på bad, skifte ut varmekabler og legge ny membran

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt for overflater gulv, badet anbefales renoveret.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med frittstående toalett, vegghengt servantskap, varmtvannsbereder og blandebatteri til utslagsvask.

Ventilasjon

TG 1

Badet har elektrisk styrt ventilator og veggventil montert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Nabovegger er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og plater som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Wc er utstyrt med frittstående toalett og servant.

Wc har ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerommet har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er kobber

Hovedstoppekrane er plassert på bad ved varmtvannsbereder.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 2

Boligen er ventileret via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

! TG 1

Det er installert varmepumpe i stue fra 2013

Varmtvannstank

! TG 2

Boligens varmtvannstank er på 200 liter og står på bad.
Varmtvannstanken er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

! TG 2

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

! TG 1

Drenering er fra byggeår og står på fjell

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Terrengforhold

! TG 0

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt med skrånende terreng bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Det er kommunalt vann- og private avløpsledninger tilkoblet egen septiktank, og disse er fra byggeår.
Avløpsledningen går i følge eier 70 meter ut på 15 meters dybde.

Septiktank

! TG 1

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1998.
Septiktank blir tømt hvert 2 år.

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
1954

Kommentar
Det er opplyst av eier at tørkhuset er renoverert til naust etter stormen Inga i 2005.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 3

Bygget har takrenner, beslag og nedløp i plast fra 2007



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1954 og bindingsverkskonstruksjon fra 2007.
Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen mulige tiltak. for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning skiftes slik det er god lufting og museband bak kledning. men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om,

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

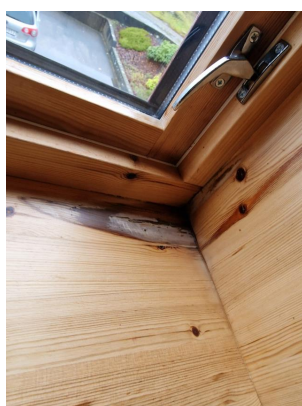
TG IU

Bygget har saltak og er bygget opp av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er kledd inne fra 2 etasje med panel og er derfor ikke nærmere undersøkt

Vinduer

TG 2

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007



Vurdering av avvik:

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

Det er observert avflasset maling på innside av vinduer

Det er observert fukt i noen av vinduskarmene.

Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne og lukke

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer - 2

TG 1

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010 på østside i 2 etasje.

Dører

TG 1

Bygget har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra 2007. Bygget har ytterdør inn til bod av tre fra 2007 med 2 lags glass.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

1 etasje har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Stue har laminat på gulv

2 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tregulv har en del knirk i 2 etasje

Tiltak

- Andre tiltak:

tregulv kan etterskrus pusses og overflatebehandles.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

1 etasje har etasjeskiller i tre.

Høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 4 meter målt i stue og kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre.

Høydeforskjell er målt til 2 cm på 3 meter målt i loftstue.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Bygget har åpen tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Bygget har tredører med og uten profil.

Andre innvendige forhold

TG 2

Bod og verksted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sterk lukt i boder og ved verksted.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kunde opplyser at det er mink og mår som kommer seg inn i bygg.
Det anbefales en skadedyrkontroll av bygg for å få kartlagt og stoppet tilgang til skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det anbefales å montere våtromsplater på badets våtsoner.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylgulv.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 4 cm over nivå på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rørgjennomføringer går direkte gjennom vinyl uten mansjett eller våtromssilikon.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det anbefales å montere sluk på våtrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap og biotoalett.

Ventilasjon

TG 2

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet mangler luftespalte i dør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte i dør anbefales etablert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone med funn på 15,1 %

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har stedbygde skap og fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkendører er strie

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen mulige tiltak på stedbygde skap.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør kommer fra tilhørende hytte og er avskrudd på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om rørene er fagmessig utført eller om de er isolerte

Tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må dokumentasjon fremvises.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast fra 2005.

Ventilasjon

TG 2

Bygget er ventilert via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TG 1

Bygget har en varmepumpe i 1 etasje fra 2017.

Varmtvannstank

TG 2

Byggets varmtvannstank står på bad og er fra 2000.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Waterguard anbefales montert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Bygget har brannslukkere og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

! TG IU

Bygget står på påler og har ingen drenering

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har betongdekke under deler av bygg, resterende bygg står på påler.

Terrengforhold

! TG 3

terrengforholdet er skrånende inn mot byggets nordside.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygget står på påler over terreng, vann vil da gå under bygg og til sjø uten å påvirke bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 3

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann og avløp går direkte ut gjennom gulv på naust. tilsynelatende går vann og avløp direkte i sjø

Tiltak

- Tiltak:

Vann og avløpsnett anbefales sjekket og utbedret av rørlegger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

! TG 3

Bygget er plassert på påler av betong og tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen av pålene til bygget er laget av tre og står direkte i vann og direkte på berg hvor det er påvist fukt/råteskader.

Det er ikke montert stubbloft på bygg, noe som gjør at fuktighet trenger inn i byggets gulv i 1 etasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Påler av tre anbefales utskiftet til påler av enten betong eller stål.
Stubbeloft under bygg anbefales etablert.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	74	72	2	Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue	Kjølerom
Hems.	26	26	0	Alkove , Kontor	
Sum	100	98	2		

Kommentar

Boligen har en vinterstue på terrasse på 20 m².
Vinterhagen har platetak og glass på vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av kontordel og gang over stue på hems.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinterhage på terrasse er bygget i 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	175	65	110	Bad , Kjøkken , Gang , Stue	Bod , Bod 2, Bod 3
2. Etasje	123	123	0	Hobbyrom , Kontor , Kontor 2, Kontor 3, Loftstue	
Sum	298	188	110		

Kommentar

2 etasje har større gulvflate men deler er ikke målbart grunnet takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst av eier at tørkhuset er renoveret til naust etter stormen Inga i 2005.
Signert planlegging fra Eia med klarsignal fra bygdeutviklingssjef i Suldal Endre Gil.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er installert varmepumpe i 2017

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.11.2022	Martin Haarr	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	139	26		0	10339.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markusvikvegen 55

Hjemmelshaver

Høyland Kjell Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt plassert i Jelsa.
Det er nærhet til matbutikk. Kort kjøretur til skole.
Det er kollektivtilbud i området, både buss og ferge.

Adkomstvei

Fra Jelsa kjører du til høyre, inn på Sandane.
Ved neste veikryss svinger du til høyre, inn på Jelsavegen.
Ta første avkjørsel til høyre, inn på Sandaneset.
Sving til venstre ved neste avkjørsel, inn på Markusvikvegen.
Følg veien og sving til venstre for å fortsette på Markusvikvegen.
Følg veien helt til endes, til du ser boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ligger under Suldal kommune sin reguleringsplanID 961217_1, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet naturtomt ved sjøen. Egen brygge, naust, platting og vinterhage,

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	13.11.2022	eksisterer kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Byggetillatelse	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer	13.11.2022		Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/KR8046>

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