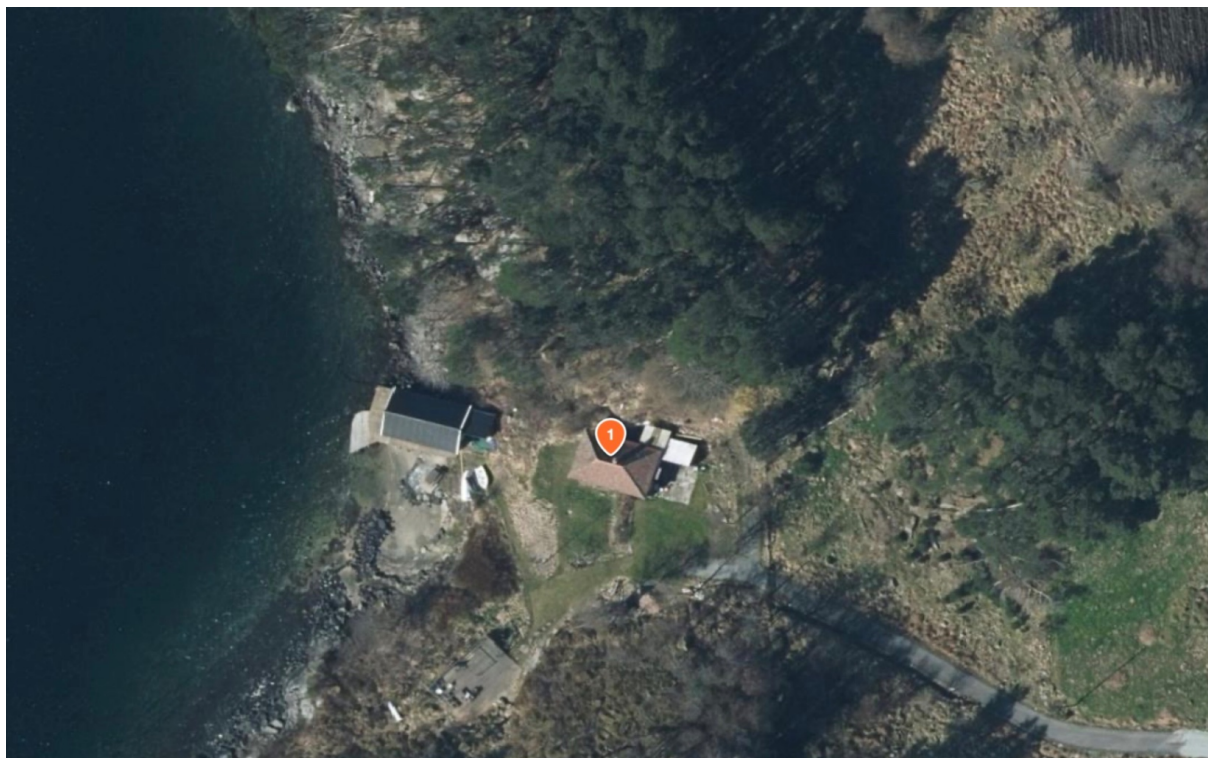


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Susortvegen 125 , 5565 TYSVÆRVÅG
 TYSVÆR kommune
 gnr. 59, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20474-3170

Referansenummer: TG4002

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.

Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Fritidsbolig som er oppført i 1937 og har vært lite oppgradert siste 50-60 år. Naust er for øvrig oppgradert i følge kontaktperson i 2007/08.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger ovenpå grunnmur i treverk som er kledd med trekledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med original teglstein.

Det må allikevel påregnes vedlikehold. Men fritidsboligen har også oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse oppgraderende tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med teglstein som er fra byggeåret. Noe mindre reparasjoner utført i noe nyere tid.

Noe stedvis mose. Det er også andre avvik som vil utløse oppgraderinger og utskiftinger.

Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Utskiftinger må også påregnes.

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold og utskifting av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak i tre.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Det er vinduer med isolerglass, men det er også vinduer med enkelt glass fra byggeåret.

Generell slitasje utvendig og innvendig. Det er også noe råte på vinduer.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er i dag behov for utskifting.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i dette bygget kommenteres ikke spesielt. Det er behov for oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov. Men påregnes en total utskifting/oppgradering. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn og åpen peis installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er stedvis åpne betongflater i kjeller og hulltaking er derfor ikke utført. Det er ingens renering i moderne forstand og det kan påregnes avvik.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur, og det er også tegn til kjellergulv som kan være et fuktproblem.

Kjellere i bygg som er oppført før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om nivå under terreng skal innredes er det anbefalt og filosofer og drenere til dagens standard.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er avvik i form av slitasje.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Etablert i følge eier i 1967. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være nødvendig.

Det er ikke behov for deltaking i dette rommet. Det er tilstøtende konstruksjoner som vill hatt spor etter skader om dette var pågående. Det er allikevel slitasje som er tegn på at det er noe fuktskader i utsatte områder på dette våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det er påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne fritidsboligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Det er ikke ventilator over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller - Overflater og utstyr kommenteres ikke spesielt da det er behov for oppgraderinger av rommet og utstyret generelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber med varierende alder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre rør i drift i bygget i dag.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 120l bereder av eldre årgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand

på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er generelt fra byggeåret, men det er lagt inn jobbing, vann i 2005 i følge eier. Det er ny type vannmåler i hytta.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Septik tank på eiendommen har ukjent utførelse, alder og kvalitet. Det er opplyst fra eier at tanken tømmes omtrent hvert 4 år (kommer an på bruk)

Det er anbefalt og innhente dokumentasjon fra tømme firma som har oppsyn med tanken etter tømming.

Tanken har utløp direkte i sjø!

Utstyret er ikke inngående kontrollert eller videre vurdert av meg.

Det er derfor viktig at nye eier søker hjelp til kontroll av tanken hos andre,

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

[Gå til side](#)

Det er lavt rekkverk på terrasse. Det er ikke utført radonmålinger på eiendommen og det er ingen radonhemmende tiltak.

Det er derfor anbefalt med radonmålinger. Avvik i trappeløp iht. nyere forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

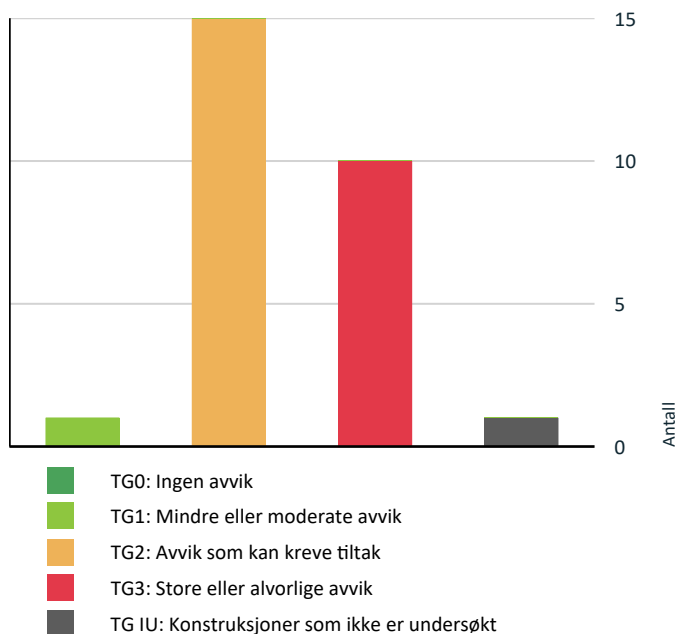
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

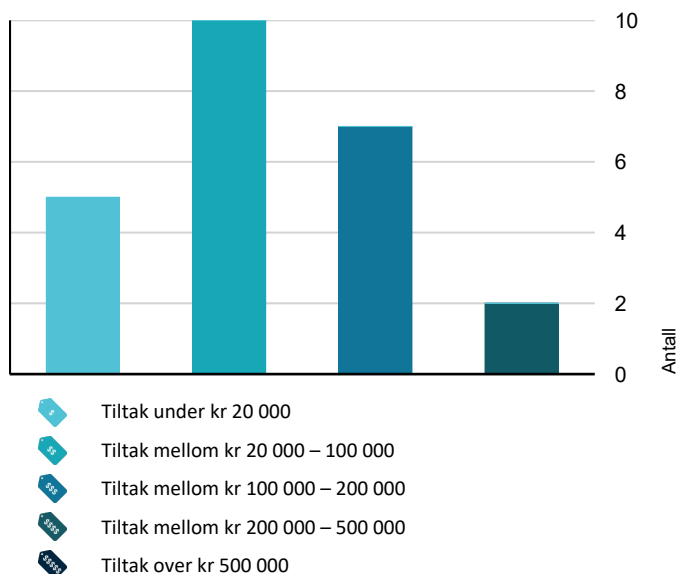
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av naust.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1937

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med teglstein som er fra byggeåret. Noe mindre reparasjoner utført i noe nyere tid. Noe stedvis mose. Det er også andre avvik som vil utløse oppgraderinger og utskiftinger. Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er skader og slitasje på panner på dette taket. Levetiden er utløpt med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket bør skiftes eller utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre forringelse kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Utskiftinger må også påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Taknedløp er ikke tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier. Levetiden av nedløp og renner generelt er overskredet med god margin. Det er tegn til at det er lekkasjer på renner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved omtrekking av tak, spesielt der det er fare for at snø og is kan falle ned på områder hvor personer ferdes, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Taknedløp bør tilknyttes rør i bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, og dermed unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Stige for feier bør monteres for å sikre forsvarlig og lovpålagt adkomst til pipe, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg måte.

Renner og nedløp bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut, da overskredet levetid og lekkasjer øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold og utskifting av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er relativt store slitasje og råteskader utvendig på dette bygget som vil utløse utskifting og vedlikehold. Det kan også påregnes og finne ytterligere avvik i treverk innvendig i vegger ved oppgradering. Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet og værslitt kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fuktskader.

Det bør også gjennomføres en grundigere kontroll av veggkonstruksjonen ved oppgradering, da det kan forekomme skjulte skader i treverket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på fasaden. Eldre og underventilerte konstruksjoner har generelt høyere risiko for skader som følge av dårlig lufting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak i tre. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er stedvis fuktskjolder i treverk på loft. Det er også tegn til at det er lekkasjer i tak i utsatte posisjoner. Det er også tegn til aktive bore-biller i treverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

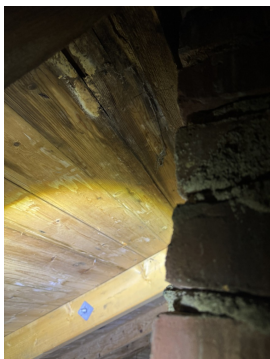
Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og råteutvikling.

Lekkasje i taket må lokaliseres og utbedres for å forhindre ytterligere vanninntrenging og skader på bygget.

Det bør også iverksettes tiltak mot skadedyr, spesielt borebiller, for å unngå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass, men det er også vinduer med enkelt glass fra byggeåret.
Generell slitasje utvendig og innvendig. Det er også noe råde på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduene har råteskader.

Det er tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Det er også påvist råteskader på de eldste vinduene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder.
Generell utvendig og innvendig slitasje er observert, og det vurderes at det er behov for utskifting av vinduene.
Trevinduer med enkelt glass medfører betydelig varmetap og anbefales oppgradert for bedre energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til moderne isolerglass for å redusere varmetap og bedre energieffektiviteten.

Kondensering på innsiden av vindusglassene bør utbedres, da dette kan føre til fuktskader og ytterligere råde i treverket.

Generell slitasje utvendig og innvendig tilsier at det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelt utskifting av flere vinduer for å sikre byggets funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er i dag behov for utskifting.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råteskader i dør i kjeller. Generell utvendig og innvendig slitasje på dører i kjeller og også hoveddør.
Det trekkes noe i dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskifting.

Tilstandsrapport

Råteskadede dører og dørkarmer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Det bør også utføres nødvendig vedlikehold og tetting for å forhindre trekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende utbedring kan føre til økte energiutgifter, ytterligere skader på bygningsdeler og redusert komfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrasser i tre, spalte-dekker. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er generell slitasje på overflater. Dette gjelder også for overbygg ved inngangsparti. Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater og værslitt trevirke bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonene. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i dette bygget kommenteres ikke spesielt. Det er behov for oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov. Men påregnes en total utskifting/oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skader på overflatene. Overflatene fremstår som utidsmessige, og oppgradering av innvendige overflater vurderes som nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader føre til redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i Etasjeskiller på dette bygget. Det er målt skjevheter på inntil 25-30mm fra øst mot vest.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i etasjeskillet for å redusere risikoen for ytterligere nedbøyning, konstruksjonsskader og eventuelle problemer med innredning og bruk av rommene. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Vedovn og åpen peis installert i stuen. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for ildsteder og populær er overskredet. Eier har opplyst at utstyret ikke har vært i drift på lang tid og at det er media for oppgradering og rehabilitering av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Levetiden for ildsteder og pipe er overskredet, og det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering av pipens tilstand samt eventuelt iverksette nødvendige tiltak som oppgradering eller rehabilitering av pipeløpet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brannfare ved eventuell fremtidig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er stedvis åpne betongflater i kjeller og hulltaking er derfor ikke utført. Det er ingens renering i moderne forstand og det kan påregnes avvik.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur, og det er også tegn til kjellergulv som kan være et fuktproblem.

Kjellere i bygg som er oppført før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om nivå under terreng skal innredes er det anbefalt og filosofer og drenere til dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist høyt fuktnivå i kjeller generelt. Det er også tegn til saltutslag på vegger som har åpen mur. Oppgraderinger i underetasje syntes og være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel ved drenering og utbedring av mur- og gulvkonstruksjoner til dagens standard.

Høyt fuktnivå og saltutslag kan føre til skader på bygningsmaterialer, dårlig innelima og økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom. Det er allikevel viktig og huske på at denne trappen er oppført etter gjeldende krav og regler som forelå på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre sikkerheten og brukervennligheten mellom boligrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er avvik i form av slitasje.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe skjevheter og generell slitasje på dører i denne fritidsboligen. Allikevel i generelt ok stand alder tatt i betraktning. Utskifting må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør vurderes justering eller utskifting av dører med skjevheter og slitasje for å sikre god funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være nødvendig.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det kan påregnes oppgradering av dette våtrommet på grunn av slitasje, badets høye alder og også manglende dokumentasjon.

Det er synlig at det er behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av våtrommet er anbefalt på grunn av slitasje, høy alder og manglende dokumentasjon, for å unngå økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for deltaking i dette rommet. Det er tilstøtende konstruksjoner som vill hatt spor etter skader om dette var pågående. Det er allikevel slitasje som er tegn på at det er noe fuktskader i utsatte områder på dette våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes ytterligere undersøkelser. Avvik kan påregnes ved nedtaking av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i de utsatte områdene.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til forverring av konstruksjonen og økt risiko for følgeskader som sopp, råte og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det er påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generelt tilfredsstillende stand med tanke på alder. Dagens behov og bruksfunksjoner er imidlertid endret, og oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og bruk. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med dagens forventninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk ventilering over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig innelima og økt slitasje på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller - Overflater og utstyr kommenteres ikke spesielt da det er behov for oppgraderinger av rommet og utstyret generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgraderinger av rommet generelt og også utstyr syntes og være nødvendig.

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av både overflater og utstyr for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

Ventilasjonen i rommet må forbedres for å unngå risiko for fuktskader, dårlig innelima og luktp problemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber med varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30-50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre rør i drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er installert ca 120l bereder av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er eldre enn 20 år som er den gjennomsnittlige levetiden. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Sikkerhetsventil er tilkoblet fast rør og slange, men det er ikke kjent hvor denne har utløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør vurderes utskifting av bereder grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og skader øker betydelig etter 20 år.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Ukjent utløp for sikkerhetsventil bør undersøkes og eventuelt utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.

0 Det er opplyst at anlegget er noe oppgradert i 2007. Omfang ikke kjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på hele installasjonen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er anbefalt med utvidet kontroll av det elektriske anlegget i denne fritidsboligen.

Dette baseres på usikkerheter rundt dokumentasjon på hele anlegget, og også alder på anlegget i sin helhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller.

Og det er også tegn til fuktproblemer i kjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetiden for drenerende masser som ligger rundt fritidsboligen og eventuell fuktsikring er mer enn halvert og også overskredet. Det er ingen drenering eller fuktsikring i moderne forstand på denne fritidsboligen.

Ingen kjeller i bygg oppført før 1965 er konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fukt- og muggskader, samt redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Det er bruken av kjeller som vil avgjøre hva nye eier bør og vil følger utvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er relativt store sprekkdannelser i mur. Det er tilsi rust over vinduer som er tegn på at muren har sprenget på grunn av utvidelse av metaller i grunnmur. Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og rustskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og ytterligere setningsskader. Oppgraderinger må påregnes for å sikre grunnmurens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fallende terreng inn mot bygget på nord og østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt på nord- og østsiden.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er generelt fra byggeåret, men det er lagt inn jobbing, t vann i 2005 i følge eier. Det er ny type vannmåler i hytta. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Eier har opplyst i av egenerklæring av sluket som er av gammel utførelse renner dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige avløpsledninger og sluk av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller kontrollere eldre avløpsledninger og sluk er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

! TG IU Septiktank

Septik tank på eiendommen har ukjent utførelse, alder og kvalitet. Det er opplyst fra eier at tanken tømmes omtrent hvert 4 år (kommer an på bruk)

Det er anbefalt og innhente dokumentasjon fra tømmeffirma som har oppsyn med tanken etter tømning.

Tanken har utløp direkte i sjø!

Utstyret er ikke inngående kontrollert eller videre vurdert av meg. Det er derfor viktig at nye eier søker hjelp til kontroll av tanken hos andre,



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



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er lavt rekkverk på terrasse. Det er ikke utført radonmålinger på eiendommen og det er ingen radonhemmende tiltak. Det er derfor anbefalt med radonmålinger. Avvik i trappeløp iht. nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er anbefalt med utvidet elkontroll. Det er også anbefalt med radonmålinger av bygget. Det er ikke livsløpet i trappeløpet og dette var ikke et krav når dette bygget ble oppført.

Lavt rekkverk på terrasse og åpninger som overskrider 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes og åpninger reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å montere håndløper i trappeløpet for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten.

Det bør utføres en utvidet elkontroll av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

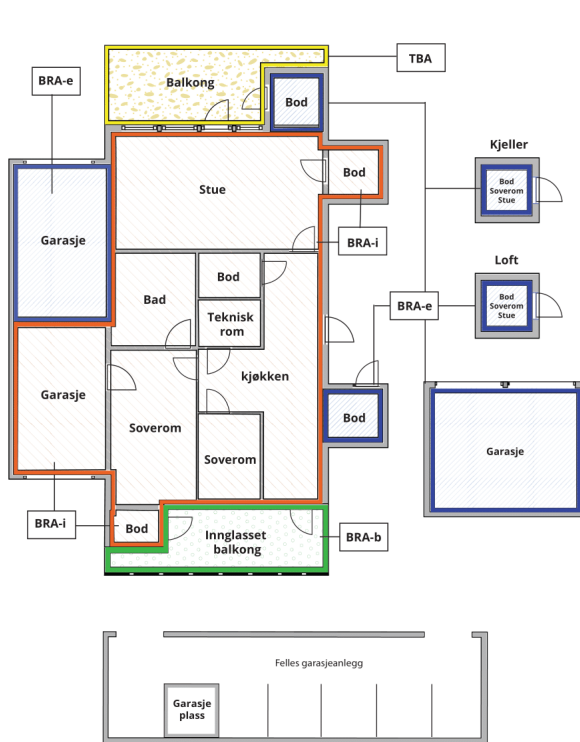
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57	6		63	82
Kjeller	38			38	
SUM	95	6			82
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, stue	Bod(utvendig)	
Kjeller	Gang, bad, soverom, soverom 2, kott, toalettrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	7		56	
SUM	49	7			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Toalettrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av naust.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	8
Naust	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	59	19		0	3872.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Susortvegen 125

Hjemmelshaver

Lysaker Brita Margrete Lervik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med flott vestvendt beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/septik, med overløp til sjø.

Regulering

Regulert fritid og LNF.

Om tomten

Tjener og noe enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført naust på eiendommen. Dette er fullt innredet. Dette er ikke omsøkt hos kommune.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1953

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust oppført i 1953.

Oppført på ringmur, og betonggulv.

Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med synes metall-plater i takpannekopi.

Det er opplyst at naustet er oppusset i 2007/08. Naust er også innredet. Dette er ikke omsøkt hos kommune. Det er også etablert toalett i bod utenfor. Dette er ikke søkt om hos kommune.

Det er også opplyst i eiers egenerklæring at det en gang ved spring/storm flo var vann i naustet.

Det er avvik og tiltak som vil kreve oppgraderinger/utskiftinger på naustet. Dette gjelder utvendige overflater på baksiden av naust og toalettrom. Også noe generell utvendig slitasje som vil kreve vedlikehold. Dette gjelder også brygger tilhørende naust.

Omtrentlig kost for utbedring, men som må vurderes utfra egne behov er anbefalt og innhente pristilbud fra kontraktør på. Pris for dette blir ikke satt av meg.

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



Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Naust er skiftet 2007/08. Det er likevel behov for oppgraderinger.
------	---------------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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 fukttinnhold 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.