

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hestehavna 68, 3145 TJØME
 FÆRDER kommune
 gnr. 255, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1593

Referansenummer: VK7694

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverveier | Vettvid | Sør
"Din eiendomspartner"

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført over ett plan med krypkjeller, opprinnelig fra 1952 og tilbygget i 2014. Det står i tillegg to frittliggende annekser på tomten, oppført i henholdsvis 1977 og 2013.

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder nytt bad og nye innvendige vann- og avløpsrør i 2008. I forbindelse med tilbygget i 2014 ble stue utvidet og de fleste overflater i hytta fornyet. Kjøkkeninnredning ble skiftet og utvidet i 2016, ny vannpumpe ble installert i 2017, og varmtvannsbereder er fra 2020.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer på eldre del, samt utvendige vann- og avløpsrør og septiktank. Utskiftning av disse komponentene bør påregnes i nær fremtid. Det er også behov for å etablere rekkverk i trapper og på terrasser der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Fritidsboligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftninger på bakgrunn av naturlig aldring og bruksslitasje på bygningsdeler. Bygningen er oppført i henhold til de forskriftskrav som gjaldt på søknadstidspunktet. Det må tas høyde for at dagens krav til blant annet innelima, isolasjon, lyd- og brannmotstand er strengere enn det som var gjeldende ved oppføring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltapp med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Takteking er vurdert fra fjell og takfot. Vindskiser i tre.

Taket over tilbygg er tekket med asfaltapp fra 2014.

Takrenner og nedløp av plast, israfter, takfotbeslag og vindusbeslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet.

På tilbygget er takrenner, nedløp, israfter og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Yttervegger på tilbygg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2014.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på hovedsoverom, 1990 i vindfang og 2015 på lite soverom.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 1990 i tv-stue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i stue.

Malt ytterdør i tre.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Terrasser rundt boligen på totalt ca. 56 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre.

Det er rekkverk i varierende høyder fra 42 cm - 83 cm. og noe glassrekkverk på terrasse ut fra stue.

Utvendige trapp i støpt betong og tretrapper i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat.

Vegger har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.

Tak har malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert i stue, kjøkken og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

Under boligen er det to krypkjellerer under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell, løsmasser og støpt betong.

Inngang fra panelte utvendige dører.

Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Eldre krypkjeller er dårlig ventilert.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Noe vanskelig tilkomst innerst i krypkjeller på eldre del og er derfor ikke fullt ut inspisert.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel/plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2008.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.

Stoppekran plassert i krypkjeller.

Rørapplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg på et soverom og to ventiler i søndre stue. Spalteventiler i vinduskarm i vindfang.

Beskrivelse av eiendommen

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 2017, plassert i krypkjeller.
Hytta varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020, plassert i krypkjeller.
Sikringssskap er plassert i tv-stue.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta er bygget på fjell.
Grunnmur oppført av grunnmur lettbetongblokker, lecablokker og betong med sparesteinsmur, samt fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker under soverommene plassert direkte på fjell.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Hytta er oppført på skrånende fjellgrunn med eksponert fjell i store deler av tomten.
Terrenget rundt boligen faller hovedsakelig bort fra konstruksjonen, og det er ikke etablert tradisjonell drenering. På grunn av fjellgrunn og oppforet konstruksjon vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav, men enkelte partier ligger i kontakt med terreng. Ifølge eier har det ikke vært noe problem med vann på tomten eller i krypkjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast frem til septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat borrevann.
Ukjent alder, men utvendige vann- og avløpsrør er trolig fra rundt 1990.
Septiktanken er av glassfiber fra ukjent alder, men er trolig fra rundt 1990.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid tegnet inn to innganger til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Anneks

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

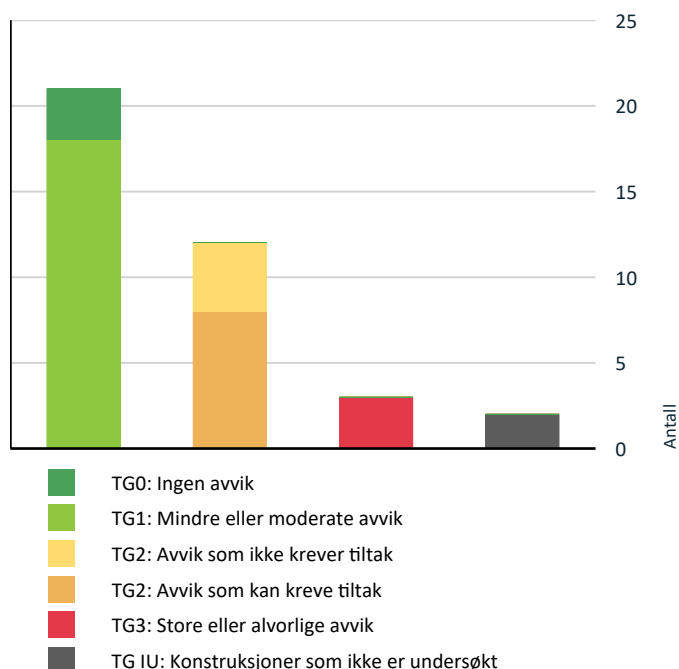
Anneks/redskapsbod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger bilde av boden i produktblad. Bodene er innredet til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

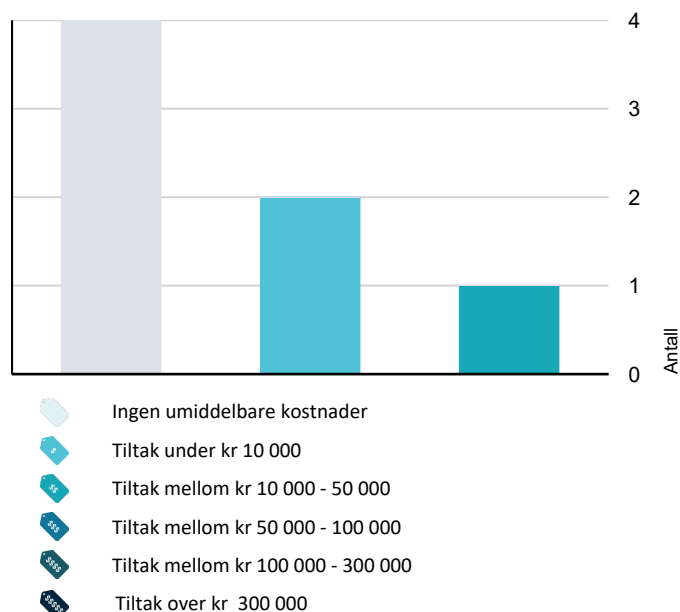
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier har eid boligen siden 2006. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over tilbygg er tekket med asfaltapp fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltapp med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Takteking er vurdert fra fjell og takfot. Vindskiser i tre.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.



TG 1 Nedløp og beslag - 2

På tilbygget er takrenner, nedløp, israfter og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, israfter, takfotbeslag og vindusbeslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, trolig fra en gang på 1970-tallet. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting i nedre kant av kledning på eldre del. Stedvise tørkesprekker.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger på tilbygg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på hovedsoverom, 1990 i vindfang og 2015 på lite soverom.

Tilstandsrapport

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 1990 i tv-stue.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og innvendig tegn til kondensering. Utvendige beslag rundt soveromsvinduer har ufagmessige utførelser.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg. Ifølge eier er vinduer i vindfang bestilt og skal skiftes før overtakelse.

Vannbrett under vinduer bør utbedres.



Ingen oppkant av beslag bak list.



Beslag er ikke ført i sporet under vinduskarm.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato uten tettelister. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser rundt boligen på totalt ca. 56 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Det er rekkverk i varierende høyder fra 42 cm - 83 cm. og noe glassrekkverk på terrasse ut fra stue.

Vurdering av avvik:

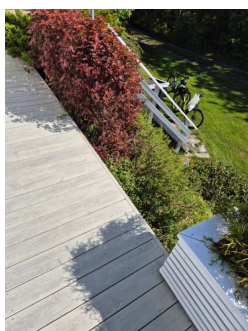
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk i et lite parti på terrasse, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

Utvendige trapper

Utvendige trapp i støpt betong og tretrapper i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

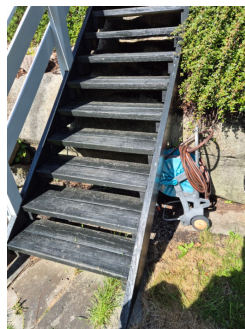
Rekkverk skal ha en høyde på minimum 90 cm og åpninger på maks 10 cm etter dagens krav.
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav til utbedringer av rekkverkshøyde eller åpninger til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har laminat.
Vegger har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.
Tak har malt trepanel.

De fleste overflater er fra 2014.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i stue, kjøkken og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Kryp kjeller

Under boligen er det to krypkjellerer under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell, løsmasser og støpt betong.
Inngang fra panelte utvendige dører.
Det er friskluftsentiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Eldre krypkjeller er dårlig ventilt.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Noe vanskelig tilkomst innerst i krypkjeller på eldre del og er derfor ikke fullt ut inspisert.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel/plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller på eldre del.
I eldre krypkjeller er det flere åpninger inn i konstruksjon for skadedyr. Det er synlige spor etter mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjeller i eldre del, gjerne med ventiler i motstående vegger for gjennomlufting.
Åpninger i konstruksjonen bør tettes eller sikres med netting for å hindre inntrenging av gnagere og andre skadedyr. Jevnlig tilsyn bør gjennomføres for å overvåke forholdene.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2008.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra det laveste punktet ved dørterskel til sluk.

Det er varierende fall på gulv med noe motfall til dør. Det laveste punktet på bad er målt ved toalett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet har dusjkabinett med avløp direkte til sluk og badet fungerer frem til utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut vegg.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Stoppekran plassert i krypkjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg på et soverom og to ventiler i søndre stue. Spalteventiler i vinduskarm i vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventil i tv-stue eller hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 2017, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Oppvarming

Hytta varmes opp av strøm.
Termostattyrtte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap er plassert i tv-stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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.

Ukjent. Store deler av det elektriske anlegget fornyet i 2014.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ligger i boligmappa ifølge eier.

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?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, 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

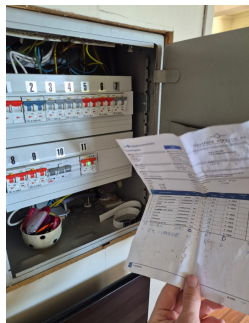
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert og det foreligger tilsynsrapport fra DLE fra 19.06.2029 med et avvik som er utbedret. Grunnet det ikke er fremvist dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider fra mellom 1999-2025, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektroaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er bygget på fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av grunnmur lettbetongblokker, lecablokker og betong med sparesteinsmur, samt fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker under soverommene plassert direkte på fjell.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrenghorhold

Hytta er oppført på skrånende fjellgrunn med eksponert fjell i store deler av tomten.

Terrenget rundt boligen faller hovedsakelig bort fra konstruksjonen, og det er ikke etablert tradisjonell drenering. På grunn av fjellgrunn og oppført konstruksjon vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav, men enkelte partier ligger i kontakt med terreng. Ifølge eier har det ikke vært noe problem med vann på tomten eller i krypkjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast frem til septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat borrevann.
Ukjent alder, men utvendige vann- og avløpsrør er trolig fra rundt 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra ukjent alder, men er trolig fra rundt 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset som er innredet med soveplasser. Oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på fjell. Vegger er av isolert bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Enkel saltakkonstruksjon med undertak av trebord, tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Malte trevinduer med koblede glass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2011. Innvendige overflater med tregulv, malt trepanel på vegg og tak. Lufteventil i vegg. Veggmontert panelovn.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Anneks/redskapsbod



Anvendelse

Anneks og redskapsbod

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset som er innredet med rom på 6 m² med soveplasser og rom på 4 m² med redskapsbod.

Oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker på løsmasser.

Gulv av tre. Vegger av tynne malte lafteplank.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av trebord, tekket med asfaltshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 og trevindu med enkelglass.

Malt enkel tredør og malt panelt boddør.

Lufteventil i vegg.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	56
Krypkjeller					
SUM	72				56
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, TV-stue, Soverom 1, Soverom 2, Stue		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal:

Vindfang: 3,1 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Bad/vaskerom: 2,9 m²

Tv-stue: 22 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Soverom: 4,9 m²

Stue: 22,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra 2013 i forbindelse med tilbygg stemmer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid tegnet inn to innganger til vindfanget, mens det i dagens bruk kun er etablert én inngang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger bilde av boden i produktblad. Bodene er innredet til soverom i en del og den 2-fløyede boddøren som er på bildet er byttet til en enkel tredør.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	72	0
Anneks	9	0
Anneks/redskapsbod	6	4

Kommentar

Fritidsbolig

Anneks

Soverom er regnet som p-rom.

Anneks/redskapsbod

Soverom er regnet som p-rom og redskapsbod som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Wenche Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	255	58		0	1522.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hestehavna 68							
Hjemmelshaver Holt Wenche							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK7694>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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