

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Raunebeideveien 10 , 4550 FARSUND
 FARSUND kommune
 gnr. 135, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22645-1006

Referansenummer: PL2229

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



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.

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggtekniske konsulent tjenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

Uavhengig Takstingeniør

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Moderne og innholdsrik hytte, alt på 1 plan.
Hytta fremstår i generelt god stand.
Konstruksjoner, fasader, overflater og tekniske anlegg er fagmessig utført, og fremstår i god stand.
Avvik som er registrert utover normal bruksslitasje, anses for å være av liten betydning og er omtalt videre i denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grå dobbelkrum takstein.
Nedløp og takrenner i beslag.
Pipehatt og luftehatter er beslått.
Stående royal-impregnert kledning.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Sperrekonstruksjon og dragere i limtre.
Sperr er kledd med panel på innsiden, innvendig skråtak.
Malte vinduer fra NorDan med 2-lags glass i hytta.
PVC-vinduer i svømmehall.
Vinduer er funnet i god stand.
Malte dører med trekarm i hytta.
PVC-dører i svømmebasseng.
Dører er funnet i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliselagt gulv i entré og gang.
Parkett på gulvet ellers.
Vegger består stort sett av MDF-panelplater.
Himling av lasert trepanel.
Overflater har normal slitasje, avksallinger og riss finnes.
Generelt er overflater i hytta funnet i god stand.
Støpt dekke.
Stålppe.
Peisinnsats i stua.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagte vegger og gulv.
Panel i tak.
Utstyr fremstår i god stand.
El-vifte med bryter på vegg.
Det er hulltatt fra soverom, bak våtsone.
Det er ikke registrert avvik eller fuktighet.

Vaskerom
Baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.
Fliselagt gulv.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og anlegg for varmtvann.
El-vifte som er bryterstyrt.
Våtsoner er mot yttervegger, hulltaking ikke utført.
Det er søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innholdsrikt og moderne kjøkken.
Fuktsøkt rundt vaskemaskin, uten å registrere avvik.
Kjøkkenventilator i overskap over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Avtrekk på våtrom og kjøkken med bryterstyrte vifter i vegg.

Anlegg for drift og vedlikehold av svømmebasseng er ikke funksjonstestet/ innsisert fullt ut.
Det anbefales å sette seg godt inn i hvordan dette fungerer, og eventuelt hva som kreves av vedlikehold.

Varmtvannstank er plassert i vaskerom.
Vannbåren varme. Luft til vann varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, utgravd tomt.
Ingen rom under terreng.
Flat tomt.
Støttemurer i naturstein i forkant og bakkant av tomta.
Felles renseanlegg og brønn.

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

[Gå til side](#)

Åpninger i stål-rekkverk på støttemur er for store ift. dagens krav (Maks 10cm. åpning).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

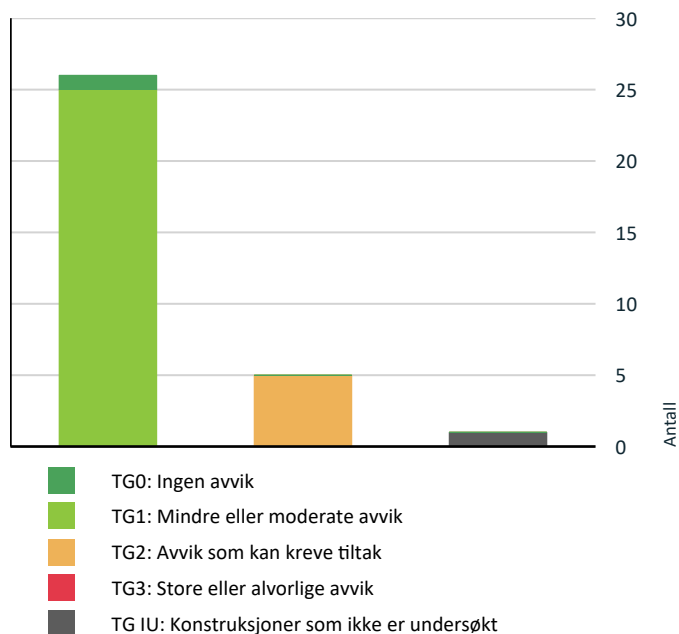
Fritidsbolig

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

Det som idag er vaskerom og del av hytta, er tegnet inn som en utvendig sportsbod.

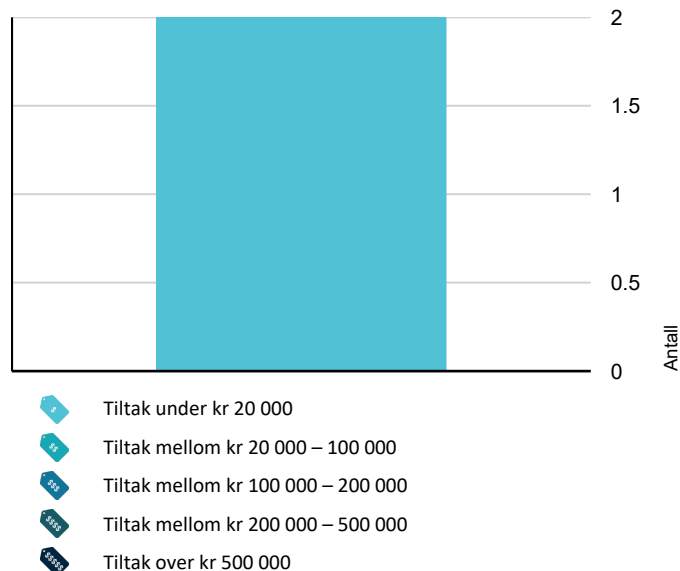
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Hytta og eiendommen holder en høy standard.

Vedlikehold

Hytta fremstår godt vedlikeholdt. Normalt vedlikehold må fortsatt påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Grå dobbelkrum takstein.
Takstein er funnet i generelt god stand.
Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner i beslag.
Pipehatt og luftehatter er beslått.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående royal-impregnert kledning.
Yttervegger oppført i tre, moderne byggemetode.

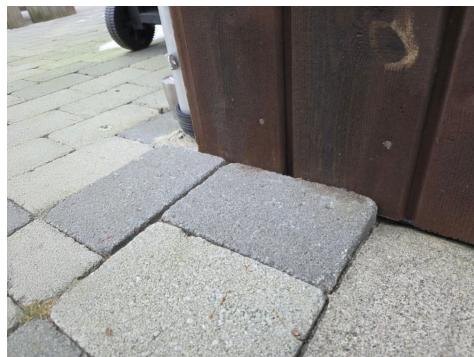
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledning har ingen/liten lufting stedvis.

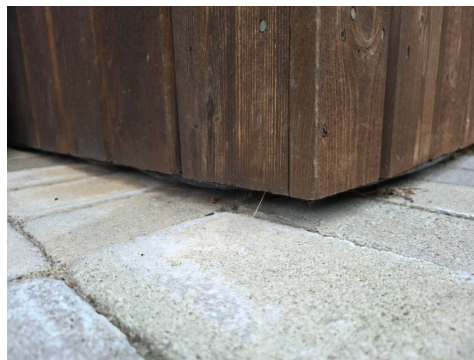
Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Der hvor terreng/belegningsstein ligger tett inntil kledning, må lufting etableres.
Det anbefales å utbedre lufting der hvor avstand fra kledning til terreng er under 10cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tett mellom kledning og belegningsstein



Liten luftespalte under under kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon i tre, med dragere.
Sperr er kledd med panel på innsiden, innvendig skråtak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra NorDan med 2-lags glass i hytta.
PVC-vinduer i svømmehall.
Vinduer er funnet i god stand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte dører med trekarmen i hytta.
PVC-dører i svømmebasseng.
Dører er funnet i god stand.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliselagt gulv i entré og gang.
Parkett på gulvet ellers.
Vegger består av MDF-panelplater.
Himling av lasert trepanel.

Overflater har normal slitasje, avksallinger og riss finnes.
Generelt er overflater i hytta funnet i god stand.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes.

Peisinnsett i stua.

! TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Moderne og innholdsrikt bad.
Fliselagte vegger og gulv.
Panel i tak.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er funnet i god stand.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv, uten fall.

Det er ikke registrert oppkant på membran ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under fastmontert badekar, og kunne ikke inspiseres.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke registrert drengåpning under WC.

Mulig det er annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte med bryter på vegg.

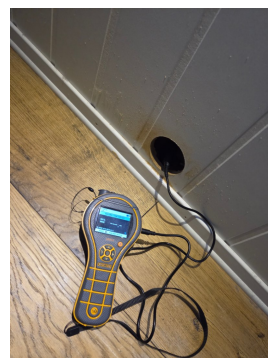
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hulltatt fra soverom, bak våtsone.

Det er ikke registrert avvik eller fuktighet.



Fuktmålt i vegg mot bad.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med egen inngang/ytterdør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.

Overflater er i generelt god stand.

Det som var skjult av overflater bak teknisk anlegg og inventar, er ikke inspisert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Lokalt fall rundt sluk, ellers flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold på gulv er ikke iht. gjeldende krav på byggetiden.

Det er imidlertid oppkant membran mot dører, og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk og smøremembran.



Sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder og anlegg for varmtvann.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte som er bryterstyrt.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner er mot yttervegger, hulltaking ikke utført.

Det er søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har normal slitasje, men fremstår i god stand.

Hvitevarer som platetopp, ismaskin, kaffemaskin mm. er ikke funksjonstestet.

Fuktsøkt rundt vaskemaskin, uten å registrere avvik.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobberør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Avtrekk på våtrom og kjøkken med bryterstyrte vifter i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank er plassert i vaskerom.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme.
Luft til vann varmpumpe som drifter hytta og svømmebasseng.

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.

Beskrivelse

Moderne elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

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.
2013
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?
Ja
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 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 En utvidet kontroll er anbefalt for å sikre at alt virker som det skal.

Generell kommentar

Det er mange elektriske installasjoner på eiendommen, både utvendig og innvendig.
Undertegnede er ikke fagpersonell innenfor elektro, og det er ikke foretatt målinger eller annen utvidet inspeksjon av EL-anlegg.
Siden det elektriske anlegget er såpass omfattende som det er på denne eiendommen, anbefales det at fagperson tar en utvidet sjekk i dette tilfellet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, utgravd tomt.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ringmur med steniplater.
Ingen rom under terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundament, sannsynligvis er ringmurselementene plassert direkte på avsinglet flate.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.
Støttemurer i naturstein i forkant og bakkant av tomta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Felles brønn og renseanlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Åpninger i stål-rekkverk på støttemur er for store ift. dagens krav(Maks 10cm. åpning).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

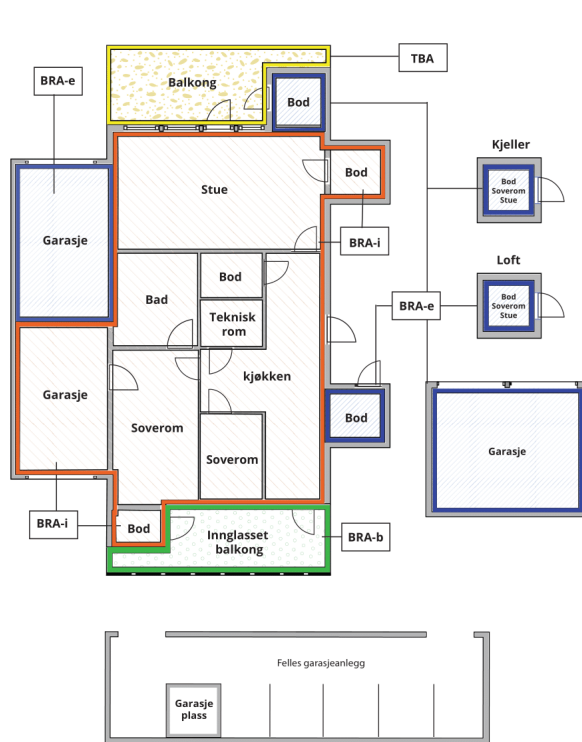
Hva er måleverdig areal?

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	123			123	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det som idag er vaskerom og del av hytta, er tegnet inn som en utvendig sportsbod.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Svømmehall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	135	33		0	1208.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Raunebeideveien 10

Hjemmelshaver

Golden Glenn Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyttefelt, like utenfor Åpta.

Adkomstvei

Via oppgruset vei.

Tilknytning vann

Felles brønn

Tilknytning avløp

Felles renseanlegg

Om tomten

Flat tomt, med støttemurer i naturstein i bakkant av tomta.

Bygninger på eiendommen

Svømmehall

**Anvendelse**

Svømmehall

Byggeår**Kommentar****Standard**

Høy standard med moderne fasiliteter.

Vedlikehold

Bygget fremstår godt vedlikeholdt.

Det må påregnes å sette seg inn i hva som kreves av vedlikehold for svømmebassenget og bygget, inkludert teknisk anlegg som hører til.

Beskrivelse

Svømmehallen fremstår i god stand.

Teknisk anlegg som tilhører svømmebassenget er ikke funksjonstestet.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser på at alt som tilhører drift og vedlikehold av dette anlegget fungerer som det skal.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	20.03.2026	
4	20.03.2026	

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.