

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hausvik 84 , 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 gnr. 9, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22592-1027

Referansenummer: MT1737

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuelt befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Taket er besiktet fra takfot og fra tak på bod. Taket er kontrollert visuelt og ved bruk av mobilkamera. Eier opplyser at taket er jevnlig vedlikeholdt, og at det er gjennomført tiltak for å hindre sig av jordmasser på taket.

Da undertaket ligger under taktekingen og har begrenset tilgjengelighet, er det ikke visuelt kontrollert. Undertaket er delvis synlig ved takfot under torv.

På bakgrunn av takets alder må det forventes økt behov for vedlikehold og kontroll. Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres i tide.

Tidspunkt for når det er nødvendig for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, kvalitet på materialer og vedlikehold.

Nedløp og beslag er av aluminium

Pipe over takteking har utvendig puss. Eier opplyser at utvendig pus over takteking er jevnlig vedlikeholdt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt. Referer til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at vindskier er skiftet ut til impregnert materialer i 2019.

Vannbord over vindskier på tak, samt bunnstokk ved torvtak, har

behov for noe vedlikehold. Det er registrert avflassing av maling/beis på enkelte områder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er sperret takk med torv som tekking.

Takkonstruksjonen er gjenbygget på innsiden og har ikke mulighet for inspeksjon uten destruktive tiltak

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår og fremstår med normal elde vurdert ut fra alder. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt.

På bakgrunn av vinduenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at avvik knyttet til pakninger, omramming og øvrige funksjoner kan oppstå. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av vinduene i tiden fremover.

Tidspunkt for når utskiftning blir nødvendig er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere forhold som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er jevnlig vedlikeholdt, og at balkongdøren er utbedret i nyere tid. Det er blant annet byttet ut utvendig brystningspanel med glass balkongdøren og skiftet ut utvendige klemlister til aluminium.

På bakgrunn av dørenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av dørene i tiden fremover.

Når det er tid for utskiftning av utvendig dører er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold
Utvendig plattinger av tre og betong

Det vises til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at det er støpt nye fundamenter og rettet opp terrasse i 2023. Eier opplyser videre at terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

Deler av terrassen var dekket av snø på befaringsdagen, og muligheten til å inspisere hele plattingen for eventuelle avvik var derfor begrenset.

Utvendig trapp er av trekonstruksjoner og er bygget i sammenheng med platting foran inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn har vært jevnlig i bruk og det er ikke opplyst om noen

Beskrivelse av eiendommen

funksjonssvikt ved bruk av ovn og pipe. Feieluke er registrert i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

På befaringsdagen ble det registrert lufting av krypkjeller. Dreneringspukk i gulv fremstod tørr og fin, og ved punktkontroll med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier under stubbegulv.

Ved rørgjennomføringer i stubbegulv er det mulighet for at skadedyr kan trenge inn. Det er registrert netting i lufterventilene, noe som reduserer risikoen for at skadedyr kan komme inn i krypkjelleren. Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr, som for eksempel mus, i krypkjelleren.

Det anbefales jevnlig kontroll for skadedyr og fuktighet, samt tiltak ved rørgjennomføringer for å redusere risikoen for at skadedyr kan ta seg inn.

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv under vaskemaskin har begrenset tilgang og er innsisert via mobilkamera.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er heller ikke utført mot våtsone til dusj, dusjone bad grenser mot yttervegg og bad/badstu.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Rommet blir ikke brukt som vaskerom, da vaskemaskin og tørketrommel er plassert på det ene badet. Ved bruk av rom til tørking av klær samt installasjon av vaskemaskin og tørketrommel, bør det vurderes tiltak ventilasjonen i rommet som elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som nødvendig basert på rommets bruk og at veggene ikke er en del av en våtsone. Det er utført punktkontroll med overflatemålinger ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er

ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 1cm. Ved vanntest på gulv i dusjone, ledes vann til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarer er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panel på vegger og i tak, og benker laget av trekonstruksjoner.

Det er montert elektrisk ovn i badstue. Ovnene er ikke testet på befaringsdagen. Eier opplyser at badstuovnen fungerer som normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. vannledninger er besiktiget i rørskap, ved hovedstoppekran på vaskerom, samt synlig ledninger i krypkjeller. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder og at det ikke er opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er synlig i krypkjeller. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner er ikke mulig å vurdere uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Hytta har naturlig ventilasjon, som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspunktet.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Tomten består av skrånende terrengforhold. Rundt hytta er tomten opparbeidet og relativt flat, med gruslagt oppkjørsel, dreneringspukk og utvendige plattinger.

Påpeker at deler av tomt var dekket med snø på befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette.

Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke

er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Plantegning hems stemmer ikke overens med dagens romfordeling, hvor 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

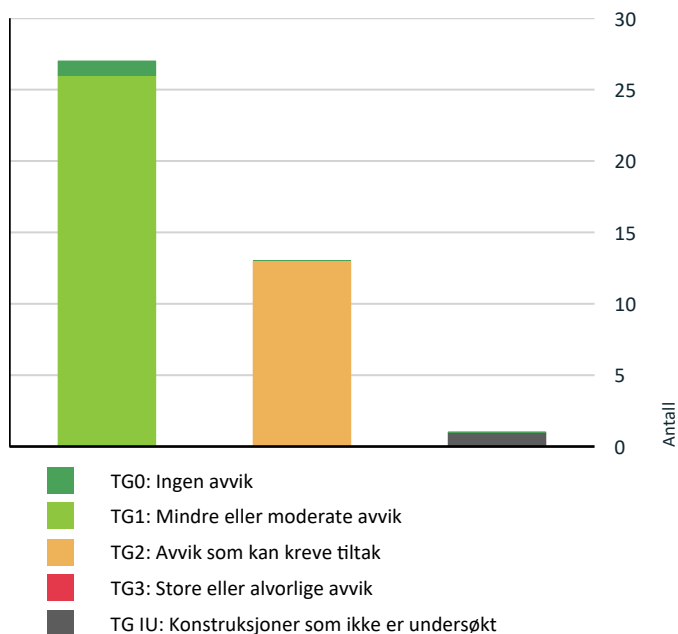
Bod

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

Det fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv.

Taket er besiktet fra takfot og fra tak på bod. Taket er kontrollert visuelt og ved bruk av mobilkamera. Eier opplyser at taket er jevnlig vedlikeholdt, og at det er gjennomført tiltak for å hindre sig av jordmasser på taket.

Da undertaket ligger under taktekingen og har begrenset tilgjengelighet, er det ikke visuelt kontrollert. Undertaket er delvis synlig ved takfot under torv.

På bakgrunn av takets alder må det forventes økt behov for vedlikehold og kontroll. Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres i tide.

Tidspunkt for når det er nødvendig for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, kvalitet på materialer og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium

Pipe over takteking har utvendig puss. Eier opplyser at utvendig pus over takteking er jevnlig vedlikeholdt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt. Referer til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at vindskier er skiftet ut til impregneret materialer i 2019.

Vannbord over vindskier på tak, samt bunnstokk ved torvtak, har behov for noe vedlikehold. Det er registrert avflassing av maling/beis på enkelte områder.

Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er sperret takk med torv som tekking. Takkonstruksjonen er gjenbygget på innsiden og har ikke mulighet for inspeksjon uten destruktive tiltak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygget, har taksmann begrensede muligheter til å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Taksmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, er slike avvik svært vanskelige å avdekke.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår og fremstår med normal elde vurdert ut fra alder. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt.

På bakgrunn av vinduenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at avvik knyttet til pakninger, omramming og øvrige funksjoner kan oppstå. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av vinduene i tiden fremover.

Tidspunkt for når utskiftning blir nødvendig er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere forhold som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

! TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert fuktskjolder i innvendig trekarm. Ved bruk av fuktindikator er det målt forhøyede fuktverdier i områdene hvor fuktskjoldene er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhøyet fuktbelastning kan føre til redusert levetid på trekarmen og påvirke vinduets funksjon over tid.

Anbefaler ytterlige undersøkelse for å bekrefte årsak til fuktpåvirkningen og tiltak for å utbedre avviket. Som følge av alder på takvinduene, er det økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramninger og øvrige funksjoner kan oppstå.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er jevnlig vedlikeholdt, og at balkongdøren er utbedret i nyere tid. Det er blant annet byttet ut utvendig brystningspanel med glass balkongdøren og skiftet ut utvendige klemmer til aluminium.

På bakgrunn av dørenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av dørene i tiden fremover.

Når det er tid for utskiftning av utvendig dører er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig plattinger av tre og betong

Det vises til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at det er støpt nye fundamenter og rettet opp terrasse i 2023. Eier opplyser videre at terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

Deler av terrassen var dekket av snø på befaringsdagen, og muligheten til å inspisere hele plattingen for eventuelle avvik var derfor begrenset.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av trekonstruksjoner og er bygget i sammenheng med platting foran inngangsdør.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn har vært jevnlig i bruk og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av ovn og pipe. Feieluke er registrert i krypkjeller.

! TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

På befaringsdagen ble det registrert lufting av krypkjeller. Dreneringspukk i gulv fremstod tørr og fin, og ved punktkontroll med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier under stubbegulv.

Ved rørgjennomføringer i stubbegulv er det mulighet for at skadedyr kan trenge inn. Det er registrert netting i lufteventilene, noe som reduserer risikoen for at skadedyr kan komme inn i krypkjelleren. Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr, som for eksempel mus, i krypkjelleren.

Det anbefales jevnlig kontroll for skadedyr og fuktighet, samt tiltak ved rørgjennomføringer for å redusere risikoen for at skadedyr kan ta seg inn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Dør inn til bad står i våtsone til dusj.

Det er våtromstapet og våtromsmaling i vegg i dusjsone som er fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Plassering av dør gir økt risiko for fuktbelastning på dørblad, karm og tilstøtende konstruksjoner. Det er montert dusjdører som reduserer risikoen for direkte vannsprut på materialer som ikke er egnet for bruk i våtsone. Ved bruk av badet anbefales det å være oppmerksom på økt risiko for fuktbelastning på materialer som ikke er beregnet for å stå i våtsone.

I dusjsonen er veggene utført med våtromstapet og våtromsmaling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator, og det er heller ikke observert fuktskader på veggene. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av materialenes alder, og at en bør være oppmerksom for eventuelle fuktskader som kan oppstå over tid. Et alternativ for å redusere fuktbelastningen på vegg, er montering av dusjkabinett.



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 1cm. Ved vanntest på gulv i dusjone, ledes vann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Gulvet på badet fremstår relativt flatt. Det er montert dusjdører med oppkant på gulv, som er fastmontert til flisene.

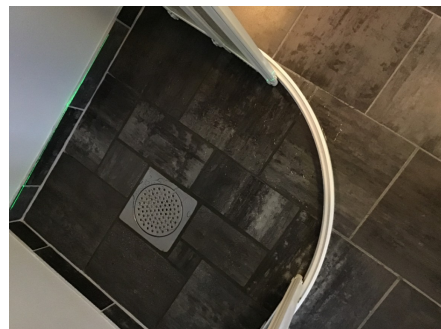
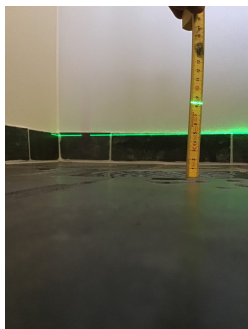
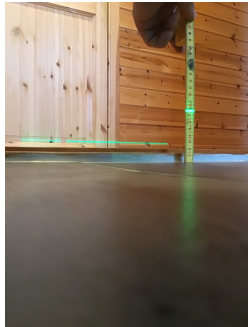
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Begrenset fall på gulv utenfor dusjone, og oppkant som er montert fast i gulv rundt dusjone, kan medføre at eventuell vannoppsamling på gulv utenfor dusjsone ikke ledes til sluk.

Da dør til bad står inn til våtsone til dusj, er det økt risiko for at lekkasjevann og vannoppsamling på gulv kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på denne risikoen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

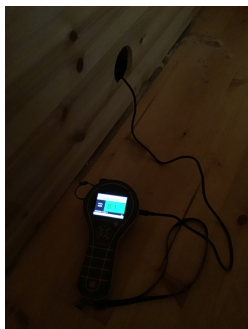
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu står i våtsone til dusj

Det er våtromstapet og våtromsmaling i vegg i dusjsone som er fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Plassering av vindu gir økt risiko for fuktbelastning på uegnet materialer i våtsone. Det er montert dusjdører som reduserer risikoen for direkte vannsprut på uegnet materialer. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på økt risiko for fuktbelastning på materialer som ikke er egnet for å stå i våtsone.

I dusjsone er veggene utført med våtromstapet og våtromsmaling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator, og det er heller ikke observert fuktskader på veggene. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av materialenes alder, og at en bør være oppmerksom for eventuelle fuktskader som kan oppstå over tid. Et alternativ for å redusere fuktbelastningen på vegg, er montering av dusjkabinett.



ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Gulvet på badet fremstår relativt flatt. Det er montert dusjdører med oppkant på gulv, som er fastmontert til flisene.

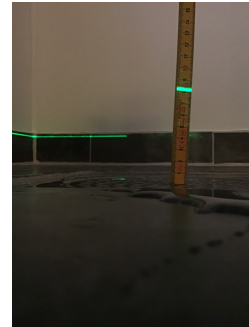
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset fall på gulv utenfor dusjone, og oppkant som er montert fast i gulv rundt dusjone, kan medføre at eventuell vannoppsamling på gulv ikke ledes til sluk i dusjsone.

Det er registrert sluk under vaskemaskin, hvor vannoppsamling på gulv vil kunne ledes mot sluk, men med redusert effekt. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv under vaskemaskin har begrenset tilgang og er inspisert via mobilkamera.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er heller ikke utført mot våtsone til dusj, dusjone bad grenser mot yttervegg og bad/badstu.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert klemring eller membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaringsnotat, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Rommet blir ikke brukt som vaskerom, da vaskemaskin og tørketrommel er plassert på det ene badet. Ved bruk av rom til tørking av klær samt installasjon av vaskemaskin og tørketrommel, bør det vurderes tiltak ventilasjonen i rommet som elektrisk styrt vifte.

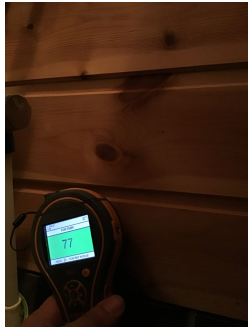
ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som nødvendig basert på rommets bruk og at veggene ikke er en del av en våtsone. Det er utført punktkontroll med overflatemålinger ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med panel på vegger og i tak, og benker laget av trekonstruksjoner.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert elektrisk ovn i badstue. Ovnene er ikke testet på befaringsdagen. Eier opplyser at badstuovnen fungerer som normalt.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. vannledninger er besiktiget i rørskap, ved hovedstoppekran på vaskerom, samt synlig ledninger i krypkjeller. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder og at det ikke er opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder på vannledningene kan medføre redusert funksjon og økt sannsynlighet for slitasje over tid.

Anbefaler jevnlig kontroll for lekkasjevann eller skader grunnet alder på ledningene.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av anlegget bør foretas av en rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er synlig i krypkjeller. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner er ikke mulig å vurdere uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i rørenes alder. Anbefales jevnlig kontroll av rørene.

Er ikke fagmann for feltet, vurdering av rørene bør foretas av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon, som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspunktet.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Alder på varmtvannstanken kan medføre redusert driftssikkerhet og effektivitet. Alder gir også økt risiko for lekkasje og havari.

Det må påberegnes fremtidig utskiftning av varmtvannstank, men når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om. Anbefaler jevnlig kontroll og at anlegget kontrolleres av en fagmann.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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.

2000 Elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja 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

Mindre utbedringer i sammenheng med installasjon av varmepumpe, det er trukket jordingskabel frem til hvor jacuzzi var plassert på befaringsdagen. Det er skiftet ut til en tregere sikring til jacuzzi.

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 nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei nei

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

Nei 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?

Nei

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

Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av skrånende terrengforhold. Rundt hytta er tomten opparbeidet og relativt flat, med gruslagt oppkjørsel, dreneringspukk og utvendige plattinger.

Påpeker at deler av tomt var dekket med snø på befaringsdagen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

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

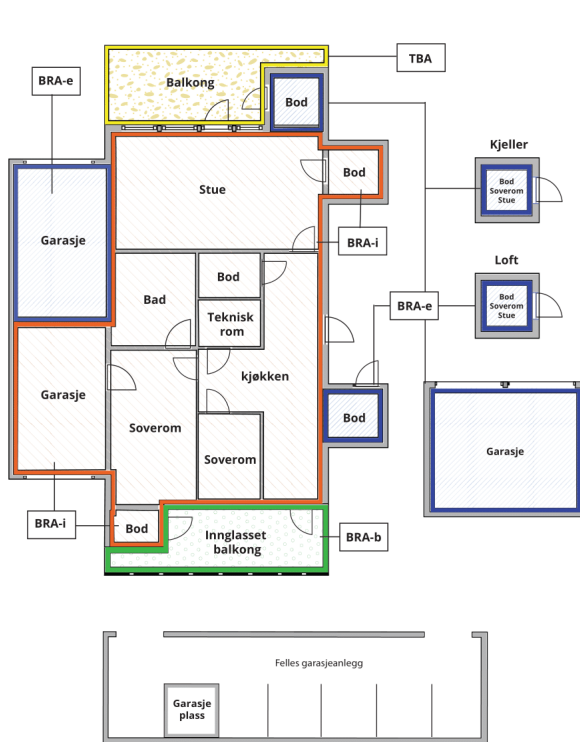
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	14			14		25	39
Etasje	96			96	94		96
SUM	110				94	25	135
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Hemsrom innredet som soverom 1, hemsrom innredet som soverom 2, hemsrom innredet som soverom 3, hems gang		
Etasje	Entré, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, vaskerom, stue/kjøkken, badstue		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal hytte

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: Areal utvendig treplating/betongplating. Deler av utvendig plattinger var dekket med snø på befaringsdagen. Oppmåling er omtrentlig.

ALH: Innvendig areal i hytta som ikke har målbare areal med takhøyde mindre enn 190 cm. Deler av hems har ikke målbare areal. Ved romfordeling på hems er det valgt å beskrive slik de fremstår innredet på befaringsdagen, selv om noen av rommene ikke har målbare areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Plantegning hems stemmer ikke overens med dagens romfordeling, hvor 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8		4	12
SUM		8				4	12
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e; Innvendig areal utvendig bod
ALH: ikke målbare areal som har høyde under 190cm i bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Geir Rune Hodne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	9	7		0	798.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hausvik 84

Hjemmelshaver

Storhaug Arvid, Hodne Dagfinn, Hodne Geir Rune,
Hodne Kjellaug Stokkeland, Hodne Lene Storhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Avløpet er tilknyttet felles septiktank på hyttefeltet, hvor eier opplyser at kommunen har overtatt drift og vedlikehold på anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt under og rundt hytta med gruset oppkjørsel, treterrasser og betongplattning.

Eier opplyser at det er kjøpt tilleggsareal og at tomtegrensen er utvidet. Utvidelsen er nylig stikket ut, og saken er til behandling hos kommunen. Oppdatert matrikkelinformasjon vil foreligge når behandlingen er avsluttet.

Opplysningene i denne rapporten samsvarer derfor ikke med den nye matrikkelinformasjonen som er under behandling.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle tinglyste forhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknader.

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier opplyser at det er kjøpt tilleggsareal og at tomtegrensen er utvidet. Utvidelsen er nylig stikket ut, og saken er til behandling hos kommunen. Oppdatert matrikkelinformasjon vil foreligge når behandlingen er avsluttet.

Opplysningene i denne rapporten samsvarer derfor ikke med den nye matrikkelinformasjonen som er under behandling.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utvendig bod:

Bod som er i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

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	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
		Har endret følgende:
2	13.03.2026	Areal terrasse er nå satt til 1 etg. Utvendig bod er satt som egen bygning og " rommet " er tatt bort i romfordelingen til hytta (BRA-e)
3	16.03.2026	Korrigert feil: Areal bod er endret fra BRA-i til BRA-e

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.