

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kvinnhovden 66 , 5600 NORHEIMSUND
 KVAM kommune
 gnr. 19, bnr. 766

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3059

Referansenummer: OL7970

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



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

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over to plan.
Sør-vestvendt terrasse på ca. 34 m².
Bod med utvendig adkomst på 7,9 m².

STANDARD

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort nown oppgraderinger i de senere år. Tilbygg fra 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Fritidsboligen er oppført i 1998, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskerens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Kvinnhovden på Kvamskogen i et område bestående av spredt fritidsbebyggelse. Fra eiendommen er det nærhet til turterreng året rundt. Vinterstid er det kort avstand til preparerte langrennsløyper i området, samt kort vei til alpinanleggene i Furedalen og Eikedalen. Nærmeste dagligvarehandel og busstopp ligger nede ved fylkesveien. Kjøretid til Bergen sentrum er beregnet til cirka én time. Til kommunesenteret Norheimsund, med diverse servicetilbud, er det omtrent 15 til 20 minutter med bil.

TOMT

Tomten er planert og gruset. Stor terrasse rundt deler av fritidsboligen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei til privat vei med bom.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, villmarkskledning i beiset utførelse.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.
Vinduer fra byggeår.

Dører:

Profilerte tredører med 2-lags isolerglass i trekarmen.
Frosted glass på hoveddør.
Malt dørblad til vaskerom.
Dører fra byggeår.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og bordtekking av tre.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.
Ny taktekking i 2020.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Vindfang (3,0 m²)

Skife på gulv, furupanel på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Vaskerom (6,8 m²)

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (1,4 m²)

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (6,8 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (5,1 m²)

Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og i himling.

Baderomsplater på vegger i dusjsone.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Badstue (1,8 m²)

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (8,4 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

Soverom 2 (6,7 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

Soverom 3 (6,5 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

Stue/kjøkken (47,0 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling. Innfelte spotter.

Peis.

Utgang til terrasse.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loftsetasje:

Loftsstue (16,5 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

Plassbygde sengeløsninger i knevegger.

Kott med lukeadkomst.

Bod (1,5 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

Soverom (4,3 m²)

Furugulv og furupanel på vegger/himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

El. varmekabler i entré, vaskerom, bad og bod med utvendig adkomst.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftet er i dag delvis innredet, selv om det på de godkjente tegningene er avsatt som uinnredet. Hytten har i dag tretak lagt i 2020, mens de godkjente tegningene viser en annen type takteking. Bodtilbygget er oppført i 2020, som er etter at fristen for igangsetting etter tillatelsen fra 2009 var utløpt. Endringen fra den opprinnelige taktekingen til dagens tretak er ikke oppdatert i de byggemeldte fasadetegningene

Arealer

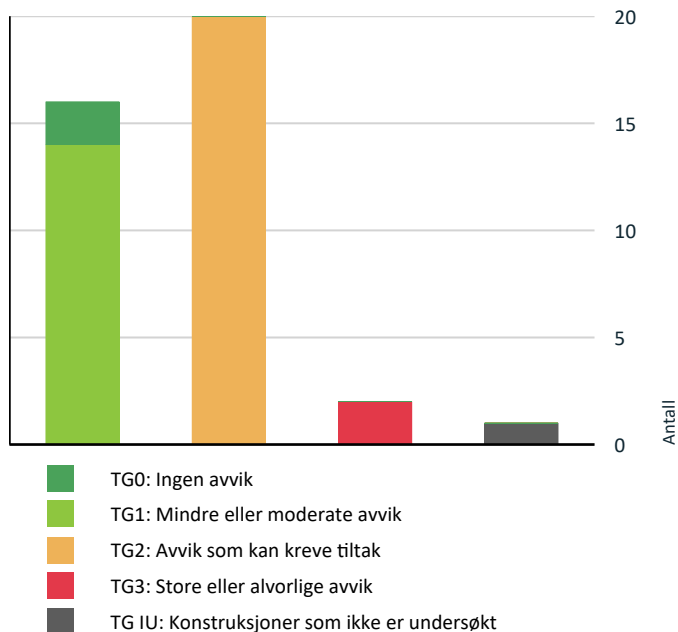
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

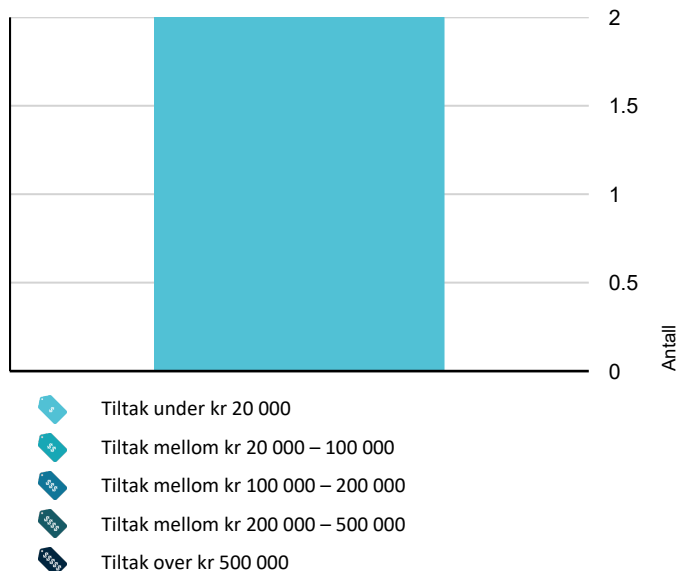
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Komplett byggesak er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (6,8 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i konstruksjonen, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innslag.
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er observert edderkoppkokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

- Avløpssystemet er luftet med durgoventil i stedet for tradisjonell takluftung. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (6,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Spesialrom > Hovedetasje > WC (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ikke-fuktbestandige materialer og vindu i dusjsone.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Riss i fuger.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring i sin helhet.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,1 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spalte under dør er under anbefalt 10 mm. Avtrekk i vegg vil ha noe begrenset effekt når tilluft blir begrenset.

! Spesialrom > Hovedetasje > Badstue (1,8 m²) > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1998

Kommentar

Kilde: Informasjon fra eier.

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort nown oppgraderinger i de senere år. Tilbygg fra 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og bordtekking av tre.

Taktekking fra 2020.

Utført av:

Byggservice ved Tor Inge Hopsdal.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Det anbefales å kontrollere taket årlig for sprekker, oppsprekking i bord, begroing og skader ved gjennomføringer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Bordtekking av tre: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra 2020

Utført av:

Byggservice ved Tor Inge Hopsdal.

Det ble registrert en del skjeve takrenner og løse fester på befaringsdagen. Eier opplyser at disse forholdene vil bli utbedret ifb. med salg.

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, villmarkskledning i beiset utførelse.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmene enn nyere vinduer. Fuktmerker i karmene som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Manglende vedlikehold vil føre til redusert brukstid og økt risiko for skader på vinduene. Dette vil medføre trekk, dårligere isoleringsevne og behov for tidligere utskifting enn forventet.

TG 1 Dører

Profilerte tredører med 2-lags isolerglass i trekarmene.
Frosted glass på hoveddør.
Malt dørblad til vaskerom.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt terrasse på ca. 34 m² ved inngangsparti og med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord samt håndløper.

Nye terrassebord og rekkverk fra 2025.

Utført i egenregi.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,83 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Hovedetasje:

- Stue/kjøkken: 0-13 mm

- Soverom 1: 0-8 mm

Loftsetasje:

- Loftsstue: 0-18 mm

- Innredet rom: 0-10 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Peis i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Merk:

Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ildfast stein må skiftes for å lukke avviket.



TG 2 Kryp Kjeller

Fritidsboligen har krypkjeller. Denne ble kontrollert fra innvendig side.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktig miljø i konstruksjonen, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er observert edderkoppkokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kunde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampsperre.



TG 3 Innvendige trapper

Åpen furutrapp med håndløper på en side,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Profilerte furudører.

Tilstandsrapport

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

Generell

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Inneholder:
Utslagsvask med vegghengt blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler og plastsluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Overflater Gulv



HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Eldre belegg svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot vegg med sanitærinstallasjoner, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,0% ved en temperatur på 23,4 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

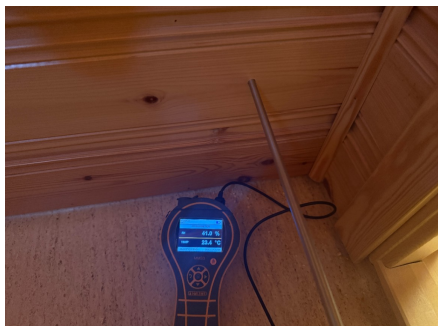
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Baderomsplater på vegger i dusjsone.

Inneholder:

Baderomsinnredning med profilerte furufronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusjnisje med skyvedørsløsning samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke-fuktbestandige materialer og vindu i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak såfremt det benyttes dusjvegger. Det bør velges andre materialer ved en fremtidig oppgradering av rommet.



HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 2 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel (motfall).

Tilnærmet flatt gulv i dusjsone.

Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

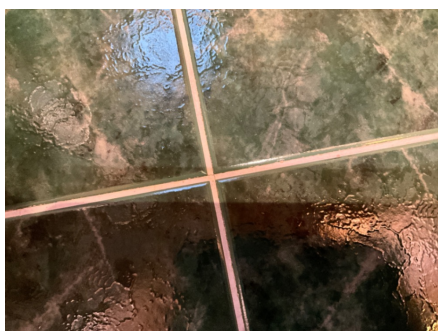
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Noe synlig membran rundt sluk.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.
- Eldre belegget svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

🔧 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spalte under dør er under anbefalt 10 mm. Avtrekk i vegg vil ha noe begrenset effekt når tilluft blir begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres min. 10 mm luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (5,1 M²)

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,7% ved en temperatur på 20,6 grader.

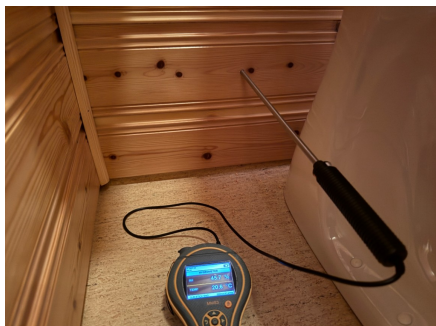
Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (47,0 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med furufronter i heltre/vitrineskap, benkeplate i heltre furu og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Komfyr fra Gorenje
- Keramisk platetopp fra Gorenje
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kjøleskap med frysedel fra Bosch

Integrert ventilator fra Siemens (ca. 4-5 år gammel).

Kjøkkeninnredning og øvrige hvitevarer fra byggeår.

Håndlaget kjøkken fra Ane Miljødesign.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (47,0 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (1,4 M²)

Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. El. varmekabler og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BADSTUE (1,8 M²)

🔧 TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Utstyrt med vegglampe, badstuovn og termometer.

Generell info:

Badstuer utsettes for høy temperatur og fuktighet, noe som kan øke risikoen for kondens, fuktskader eller sprekke-dannelser dersom utførelse eller vedlikehold ikke følger anbefalingene i Byggforskserien/byggteknisk forskrift. Skjulte flater og konstruksjoner er ikke kontrollert og kan ha skader som først blir synlige ved åpning eller inngrep.

HOVEDETASJE > BADSTUE (1,8 M²)

🔧 TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn fra Tyco.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Ny reduksjonsventil og trykkmåler i 2025.

Tilstandsrapport

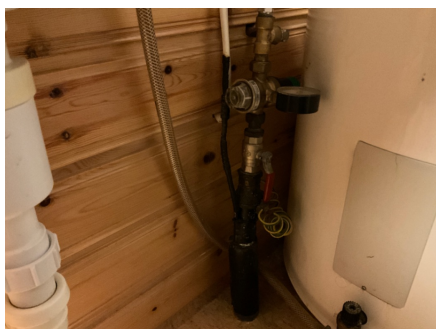
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpssystemet er luftet med durgøventil i stedet for tradisjonell takluftung. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

• Ventilen bør kontrolleres med jevne mellomrom. Ved tegn til lukt eller dårlig funksjon, kan det være aktuelt å etablere lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereider fra byggeår.

Merk:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Tilstandsrapport

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

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.



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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i entré, vaskerom, bad og bod med utvendig adkomst.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Anlegg fra byggeår.

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

Ja

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

Nei

Det ble lagt lys og varme i boden i 2025. Utført av TS Elektro.

Opprinnelige arbeider er utført av Aker Elektro.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Eier opplyser at utvendige vann- og avløpsledninger er fra rundt byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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

- Andre tiltak:
- Den innvendige tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent og kan kun avklares ved en kamerainspeksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men utskiftning må påregnes på sikt grunnet anleggets alder. Ved tegn til tregt avløp eller trykkfall bør fagkyndig/rørinspeksjonsfirma kontaktes for kontroll.

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

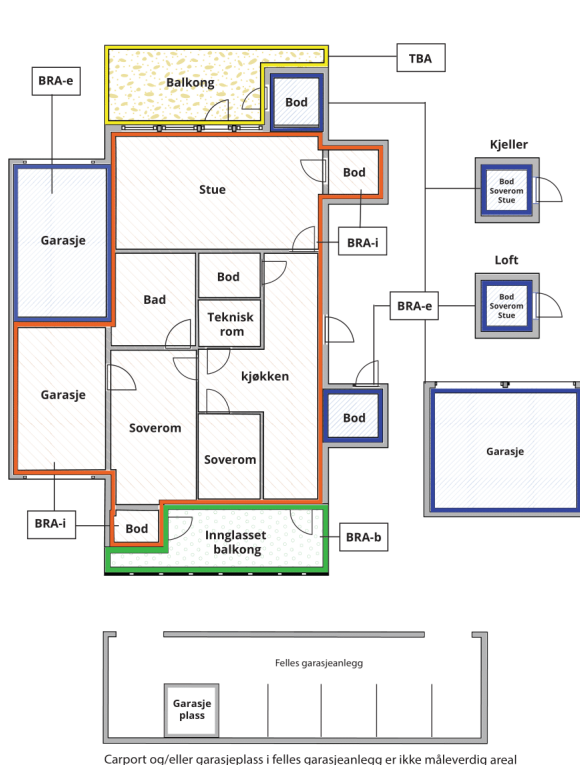
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	97	8		105	34
Loft	22			22	
SUM	119	8			34
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang (3,0 m²), vaskerom (6,8 m²), wc (1,4 m²), gang (6,8 m²), bad (5,1 m²), badstue (1,8 m²), soverom 1 (8,4 m²), soverom 2 (6,7 m²), soverom 3 (6,5 m²), stue/kjøkken (47,0 m²)	Bod m/utvendig adkomst (7,9 m²)	
Loft	Bod (1,5 m²), loftsstue (16,5 m²), innredet rom (4,1 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,2 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Loftet har en total gulvflate inkl. plassbygde kott på ca. 44 m².

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Hovedetasje: ca. 2,28 meter målt i gang. Opptil ca. 4,09 meter takhøyde i stue.
Loftsetasje: ca. 2,11 meter målt i loftsstue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftet er i dag delvis innredet, selv om det på de godkjente tegningene er avsatt som uinnredet. Hytten har i dag tretak lagt i 2020 , mens de godkjente tegningene viser en annen type taktekking. Bodtilbygget er oppført i 2020 , som er etter at fristen for igangsetting etter tillatelsen fra 2009 var utløpt. Endringen fra den opprinnelige taktekkingen til dagens tretak er ikke oppdatert i de byggemeldte fasadetegningene

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er påvist avvik mellom dagens utførelse og vilkårene i byggetillatelsen fra 2009. Hytten har nå et tretak, mens vedtaket stilte krav om brannskillende konstruksjon dersom avstanden til nabo er under 8 meter. Siden tiltaket ble utført i 2020, var den opprinnelige tillatelsen utløpt, og det mangler dokumentasjon på takets branntekniske oppbygging og fasadegodkjenning. Forholdet medfører usikkerhet rundt tiltakets formelle status og behov for ettergodkjenning eller branntekniske tiltak. Det bør innhentes dokumentasjon fra utførende firma på hvordan brannsikkerheten i taket er ivarettatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det ble lagt inn lys og varme i boden i 2025. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konf. selgers egenerklæring for arbeider som er utført i 2020 og tidligere (over 5 år siden).

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Begrenset dagslysflate og lav takhøyde i rom i loftsetasjen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	19	766		0	741.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvinnhovden 66

Hjemmelshaver
Foldnes Borghild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	17.12.2025		Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.	17.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring	17.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no	17.12.2025	Kontroll av grunnboken.	Innhentet		Nei
Ferdigattest/midl. brukstillatelse		Informasjon fra kommunen: Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.