

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Kvellandstrand 7F, 4404 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 32, bnr. 234

Areal (BRA): Fritidsbolig 103 m²



Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 07.03.2024

Oppdragsnr.: 15489-201070

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: Johnny Klausen



Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

EGERSUND BYGG OG TOMTEUTVIKLING

ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert og i 2013 ble Takstpartneren (egen avdeling for taksering) opprettet. Vi er i dag seks ansatte som gjennom solid erfaring som tømrer, byggmester, byggeleder, takstmann og teknisk tegner kan tilby et vidt spekter av tjenester vedrørende taksering av fast eiendom, bistand i byggesaker, byggetegninger og tomteutvikling.

Av taksering så utfører vi: tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, reklamasjonsvurderinger mm
Ellers så utfører vi utvikling av eiendommer (tomter), alt innen byggeprosjekt (mulighetsstudie, prosjektering, tegninger, søknader, prisinnhenting, byggeledelse, sluttkontroll, byggelånskontroll) og lignende.

I tillegg utfører vi termografering (varmefotografering) og trykktesting av bygninger.

Utkast

Rapportansvarlig

Johnny Klausen

Uavhengig Takstingeniør

johnny@byggogtomt.no

911 90 596



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig er bygget i trekonstruksjon og fremstår som i god stand.

Bygning er oppført med grunnmur i betong og øvrige konstruksjoner i tre.

Innvendig er det parkett/fliser på gulv, malte panelplater på vegger og panel i himlinger.

Det er mindre fuktskade på parkett og vindusforing på soverom i 2 etg.

Ellers er det er bare litt normal bruksslitasje innvendig.

Utvendig mangler snøfangere og stigetrinn for feier. Det er ellers normal værslitasje på overflater.

Det gjøres oppmerksom på at bygning er oppført etter gjeldende forskrifter på byggeår. Dagens forskrifter er strengere bla med tanke på energi. Det vil derfor være et avvik i forhold til dagens forskrifter.

Det vises ellers til punkter i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i trekonstruksjon er kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i malt trekonstruksjon med isolerglass.
Tak er tekket med bord.
Terrasser er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett/fliser på gulv, panelplater på vegger og panel i himlinger.
Det er montert elementpipe som er pusset innvendig og utvendig dekket med pipehatt.
Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.
Innvendige dører er furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er to bad og ett vaskerom.
Badene har belegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Badene er innredet med seksjon med servant, toalett og dusj.

Vaskerom har panelplater på vegger og panel i tak.

Innredet med opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med profilerte fronter og laminert benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger er utført i plast (rør i rør).
Ventilasjon skjer via ventiler i vinduer.
Det er ca. 200 liter varmtvannstank.
Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er opparbeidet med parkeringsplass og terrasser.
Byggegrunn er av fjell og fyllmasser.
Grunnmur er utført i betong.
Det er flere forstøtningsmurer i lødd stein.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje 1	58	3	0	61
Etasje 2	35	7	0	42
Sum	93	10	0	
Sum BRA	103			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

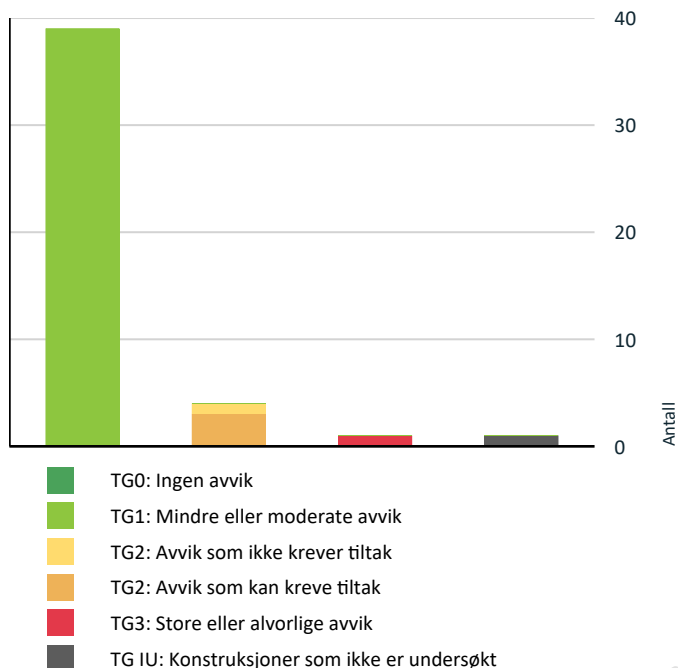
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er bygget en utvendig bod under takutstikk i 2. etg.
Boden er ikke byggemeldt.
Det er også bad i 2. etg som ikke vises på fremviste tegninger.

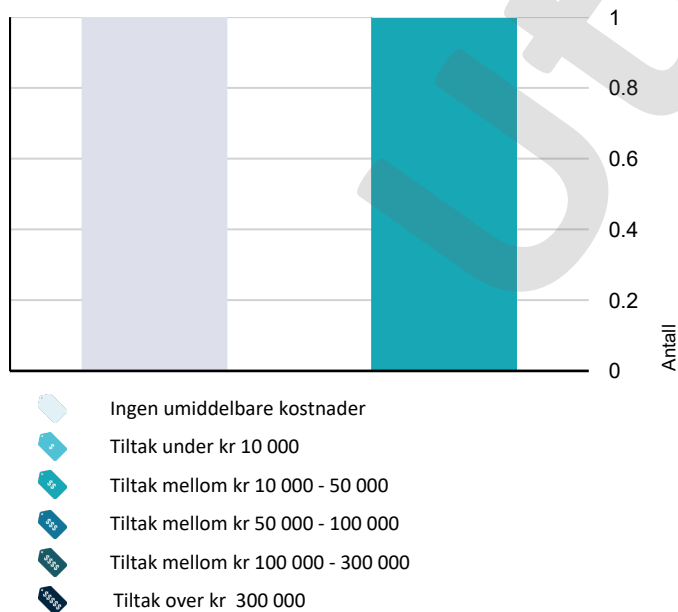
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler, tomteareal og hjemmelshaver er innhentet fra eier og eiendomsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Overflater gulv soverom 2 etg [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Solcelleanlegg og el-billader	Det er montert solcelleanlegg og el-billader
------	-------------------------------	----------------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med bord. Bordtak har litt generell værslitasje men virker til å være i god stand.
Pga solcelleanlegg er deler av taktekking ikke besiktiget.

Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i metall. Takrenner og nedløp er i god stand.

Takvann fra hytte er ledet bort fra bygning.

Takvann fra tak over boder/uteplass er ledet til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Trekledning er i god stand. Ved kontroll på tilfeldige områder er det synlig musebånd/lufting bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er konstruert som et luftet yttertak.

Innvendig er taket underkledd helt til mønet slik at det ikke er mulig å sjekke konstruksjon og lufting av taket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er litt for små spalter mellom bord i underkledning i takutstikk til å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må lages større spalte mellom bordene i underkledning av takutstikk.

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Vinduer er i god stand og har kun litt normal værslitasje utvendig.

TG 1 Dører

Ytterdører er utført i malt trekonstruksjon med isolerglass.

Ytterdører er i god stand og har kun litt normale bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Terrasser er i god stand og har kun litt normal værslitasje på overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv soverom 2 etg

Soverom i 2 etasje mot øst har parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soverom i 2 etasje mot øst har fuktskade på parkett under vinduer.

Ettersom det også er litt fuktskade på vindusforing, antas det at vann har trukket inn via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med skade, men det er fare for at staver på parkett kan løsne.

Det var ingen målbar fuktighet ved befaring.

Det bør testes om det er lekkasje fra vindu eller om vann har trukket inn ved lufting.



Det er fuktskade på parkett under vindu.



Foring på vinduer har svellet litt opp.

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett eller fliser. Vegger med panelplater.

Overflater er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje. (Se eget punkt vedrørende gulv på soverom i 2 etg.)

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert elementpipe som er pusset innvendig og utvendig dekket med pipehatt.

Pipe er ikke i bruk og virker til å være i god stand.

TG 1 Rom Under Terreng

Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur uten å påvise noen unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Trapp er i god stand og har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er furu fyllingsdører.

Innvendige dører er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har panelplater på vegger og panel i tak.

Ettersom det ikke er vask på vaskerommet så er det ingen våtsoner på vegg.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vaskerom har belegget på gulv.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon skjer via ventil i vegg.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ettersom vaskerom ikke har vask så er det ingen våtsoner på vegger.

Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er ikke funnet noen spor etter skadelig fukt på overflater.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på våtrom har vegger med våtromsplater og panel i tak.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Bad har belegget på gulv. Belegget er i god stand.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite og varierende fall på gulv mot sluk i dusj. Forskrifter tilsier at tilstrekkelig fall vil være 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med dusj, toalett og seksjon med servant.

Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Bad har lufting via mekanisk vifte i veggventil.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak dusj.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har våtromsplater på vegger og panel i tak.

Overflater er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite og varierende fall på gulv mot sluk i dusj.

Forskrifter tilsier at tilstrekkelig fall vil være 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med dusj, toalett og seksjon med servant.

Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon skjer via mekanisk vifte i veggventil.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling i vegg mot gang uten å finne skadelig fukt.

På grunn av betongkonstruksjon i vegg så er det ikke målt inn på veggplate i dusj.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkeninnredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Kjøkkenventilator er i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).

Ved befarung fungerte vannledninger normalt.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Ved befarung fungerte avløpsrør normalt.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon skjer via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er ca. 200 liter varmtvannstank som er plassert i vaskerom.

Ved befarung fungert varmtvann som normalt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent ut over det som fremkommer i rapporten av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen.

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.

2010

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

Ja

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

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er trekkerør med kabler som kommer ut av yttervegg ved vindu mot øst i 2 etasje.

Det bør sjekkes hva kabler er ment til og om de er koblet til el-anlegg.

Tilstandsrapport



Trekkerør med kabler

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllmasser. Byggegrunn virker stabil.

! TG 1 Drenering

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er sannsynligvis fra byggeår.

Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering.

Dreneringen virker derfor til å være i orden og har bare generell aldersslitasje.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong.

Synlige deler av grunnmur virker til å være i god stand.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer i lødd stein.

Murer virker til å være stabile, men det er ikke foretatt kontroll av stabilitet, oppbygging mm.

! TG 1 Terrengforhold

Hytte ligger i skråning slik at overflatevann fra ovenforliggende eiendom vil trekke ned mot hytten.

Det er derfor viktig å passe på at det er gode avrenningsmuligheter på tomten.

Dette ser ut til å være ivarettatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett.

Tilstand på rør er ikke kontrollert da det krever spesialutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje 1	58	3		61		
Etasje 2	35	7		42		7
SUM	93	10				7
SUM BRA	103					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Bad , Vaskerom	Bod	
Etasje 2	Bad , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget en utvendig bod under takutstikk i 2. etg. Bodene er ikke byggemeldt. Det er også bad i 2. etg som ikke vises på fremviste tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	93	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Eivind Løyning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	32	234		0	441.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvellingstrand 7F

Hjemmelshaver

Bakke Kristine, Baklund Rolf Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom ligger i etablert hytteområde like ved Hidrasundet.

Bebyggelsen

Fritidsbolig i to etasjer.

Adkomstvei

Det er privat felles vei inn til fritidsbolig.

Tilknytning vann

Ifølge eier er det innlagt offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ifølge eier er det innlagt offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er skrånende og er opparbeidet med parkeringsplass og terrasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 125 000	2010

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.